



GFI EPIFORÊT 1 GFI À CAPITAL VARIABLE

Bulletin semestriel du premier semestre 2023

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

GFI – Groupement forestier d'investissement à capital variable
Siège social : 106 rue de Sèvres, Paris 75015 – Tél : 09 70 96 96 20 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 : GFI N° 22-06 en date du 28.10.2022
Société de gestion : EPICUREAM – Agrément AMF n° GP-2100011 du
30.03.2021
Dépositaire : ODDO BHF Asset Servicing

CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2023

Nombre d'associés

78

Nombre de parts

8 774

Capital social

1 316 100 €

(Variation depuis le 31.12.2022 + 37 500 €)

Capitalisation

1 610 940 €

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

Valeur de réalisation
au 31.12.2022

153,48 €
par part

ÉDITO

Chère associée, cher associé,

La forêt et le bois bénéficient aujourd'hui d'une attention des pouvoirs publics qui devrait bénéficier à l'ensemble des maillons de la filière, dont vous, en votre qualité d'investisseur.

Aujourd'hui des capitaux publics sont mis à disposition de l'ensemble des maillons professionnels concernés, des mesures favorisent l'emploi du bois, la recherche forestière se mobilise face aux effets du réchauffement climatique, des dispositifs législatifs et règlementaires donnent de la cohérence à l'ensemble !

Depuis 1999 et la fin du Fonds forestier national (FFN), lequel avait été créé en 1946 pour permettre une gestion plus dynamique des forêts françaises et aider la filière bois à se développer, aucune disposition d'envergure n'avait été prise en faveur de la forêt.

Aujourd'hui avec la stratégie nationale bas carbone introduite par la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), puis les réflexions issues des Assises de la forêt et du bois qui se sont achevées en 2022, notre pays décline les éléments d'une politique en faveur de la forêt et de la filière bois. L'objectif

est d'atteindre notre neutralité carbone en 2050 et tous deux apportent des solutions déterminantes :

- La forêt et sa fonction puit de carbone, avec les mesures d'accompagnement pour atténuer les effets du changement climatique,
- Le bois et ses différents usages pour sa contribution à la décarbonation de l'économie avec la substitution à des matériaux ou process plus gourmands en énergies fossiles, outre le stockage du carbone dans les produits.

Dans le chapitre réservé à la conjoncture et traitant de l'actualité de la forêt et du bois vous prendrez connaissance des mesures prises durant la période : déblocage de crédits, mise en application des mesures fiscales, dispositions de prévention et de lutte contre les incendies.

Les mesures en faveur de la forêt et du bois s'inscrivent dans la durée et font de la forêt un actif réel d'avenir !

Jean-Yves HENRY
Directeur général

CONJONCTURE

MARCHÉ DE LA FORÊT

En mai 2023, la publication des statistiques produites par la FNSAFER (Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) portant sur l'ensemble des marchés fonciers ruraux confirme la bonne tenue des transactions pour les ventes de forêt en 2022 :

- En dépit d'une baisse du nombre des transactions (- 2,8 %), les surfaces vendues (+ 2,2 %, 155 100 hectares) et le montant total des transactions (+ 8,6 %, 2,32 milliards d'euros) progressent,
- Le prix moyen d'un hectare de forêt s'établit à 4 630 €, 90 % des opérations se faisant sur une base de 700 à 14 800 €/Ha.

Ensuite et durant le premier semestre 2023, les tendances observées sur les transactions forestières s'inscrivent dans la poursuite de 2022. La hausse des taux qui impacte, ou impactera, les marchés de l'immobilier en général n'a produit aucun effet sur notre classe d'actif. Tout au plus nous pouvons observer que les forêts de qualité moyenne voit leur prix stagner alors, qu'en revanche, et à ce jour, les forêts de qualité ne sont pas touchées. Les ventes de forêt par adjudication, une tendance qui tend à se généraliser aujourd'hui, entretiennent mécaniquement la bonne tenue des prix.

MARCHÉ DU BOIS

Comme pour la forêt les statistiques de l'année 2022 ont été publiées à la même période et confirment les informations communiquées dans notre rapport annuel :

- Une offre stable en 2022¹ pour de nombreuses essences feuillues (chêne, hêtre notamment) par rapport à 2021 et en retrait pour plusieurs résineux (douglas et épicéas) du fait de la demande.
- Un prix du bois, toutes essences, de 94 €/m³ qui progresse encore par rapport à l'année précédente (+ 17 %), malgré un deuxième semestre plus difficile et annonciateur de la situation actuelle.

En effet à propos du premier semestre de 2023 et sur la base des informations issues des

ventes groupées de bois réalisées par les experts forestiers (Experts Forestiers de France-EFF), les transactions subissent les conséquences du recul de la demande chinoise et du ralentissement, en France, du nombre des mises en chantier. Ce point est important car, pour mémoire, 50 % du bois produit est utilisé dans la construction, dont 70 % de bois d'œuvre. Par rapport à la même période de 2022 :

- Pour s'adapter à la demande et ne pas provoquer une baisse significative des prix, les vendeurs ont volontairement réduit leur offre.
- De 31 % pour le chêne à 37 % pour les résineux,
- Les prix, après les hausses très significatives de 2021 puis 2022, ont été impactés :
 - Sur le chêne de - 12 %, avec une relative stabilité par rapport aux ventes du 2ème semestre 2022, les bois moyens (d'un volume inférieur à 1,5 m³) étant plus affectés,
 - Sur les résineux de - 10 à 30 % selon les essences,
- En revanche certaines essences, le hêtre par exemple, ou produits, le bois énergie (+ 46 % en prix) sont demandés !

ACTUALITÉS FORESTIÈRES

Durant la période l'actualité forestière a été riche. Parmi les mesures ou dispositions qui concernent l'investissement forestiers plusieurs méritent d'être signalées car elles ont un effet positif :

LE PROLONGEMENT DES MESURES FISCALES PRISES EN 2022

La loi de finances pour 2023 avait reconduit le Dispositif d'encouragement à l'investissement en forêt (DEFI forêt) et prolongé le régime d'aide à la souscription au capital d'une PME. Les décrets d'application permettant la mise œuvre de ces mesures ont bien été publiés :

- Le 10 mars 2023 pour l'entrée en vigueur des dispositions IR-PME suite à l'accord donné par la Commission européenne,
- Le 29 juin 2023 pour les articles du code général des impôts précisant les modalités et conditions d'application du régime de crédit d'impôt accompagnant, notamment, la souscription de parts de groupement forestier, les travaux forestiers et les assurances dommages.

¹ Source - Indicateur des ventes de bois en forêt privée produit par la Société Forestière de la Caisse des Dépôts, en partenariat avec l'ASFFOR et les Experts Forestiers de France, dans le cadre de l'Observatoire économique de l'interprofession nationale France Bois Forêt.

L'OUVERTURE DU GUICHET FRANCE 2030 POUR LE « RENOUVELLEMENT FORESTIER »

L'ensemble des ministres concernés par la forêt et le bois ont annoncé les modalités opératoires pour bénéficier des crédits déployés par France 2030 en faveur du « renouvellement forestier ». Les pouvoirs publics considèrent en effet que la filière forêt-bois est un secteur stratégique dans la lutte contre le changement climatique :

- D'un côté cette filière est l'une des solutions en faveur de l'atténuation du changement climatique par la fonction de puits de carbone des forêts et la contribution du bois dans ses différents usages à la décarbonation de l'économie.
- De l'autre côté, les forêts françaises subissent les effets du changement climatique (sécheresses, canicules, parasites, incendies...).

La stratégie intéresse à la fois la reconstitution des forêts sinistrées et l'adaptation de celles considérées comme vulnérables en les rendant plus résilientes. Ce renouvellement vise à sécuriser l'ensemble des fonctions de la forêt : économiques, environnementales, climatiques et sociétales !

Cette mesure est dotée de 150 M€ mis à disposition tant des propriétaires forestiers publics (ONF, Communes forestières) que privés.

LA LOI POUR LA PRÉVENTION ET LA LUTTE CONTRE LE RISQUE INCENDIE

Face à la multiplication des « mégafeux » de forêts et de végétation, notamment durant l'été 2022, une loi de prévention et lutte contre le risque incendie a été adoptée par le parlement le 29 juin 2023. Elle contient différentes mesures de prévention et de lutte avec notamment la mise en place d'une stratégie nationale et territoriale :

- Pour mieux anticiper et lutter contre les feux de forêt, les plans de protection des forêts

contre les incendies (PPFCI) sont rendus obligatoires dans les départements classés à risque y compris au nord de la Loire,

- Des obligations de débroussailler renforcées afin de réduire les départs de feux et la vulnérabilité des habitants et habitations,
 - Un droit de préemption pour les communes sur les parcelles forestières identifiées dans un PPFCI et sans document de gestion durable afin de limiter le nombre de parcelles non gérées et donc vulnérables au risque incendie,
- Des aides fiscales avec la confirmation du dispositif d'encouragement fiscal à l'investissement en forêt (DEFI forêt), le taux réduit de TVA sur les travaux sylvicoles prolongé jusqu'en 2025, le plafond de dépôts autorisés sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) rehaussé pour inciter les sylviculteurs à souscrire une assurance,
- Le reboisement des forêts brûlées et d'une façon générale des aides publiques conditionnées pour rendre les forêts plus résilientes (choix d'essences adaptées, maintien de zones pare-feu dans les territoires exposés au risque incendie, etc.).

Dernière minute !

LA LOI DE FINANCES POUR 2024 PRÉVOIT
**500 MILLIONS D'EUROS EN FAVEUR DE LA
FORÊT ET DU BOIS AFIN D'ACCOMPAGNER
LA FORÊT FRANÇAISE DANS L'ADAPTATION
AU CHANGÈMENT CLIMATIQUE :**

- ➔ **250 M€** pour le renouvellement forestier,
- ➔ **200 M€** pour le développement du bois construction et de l'industrie de transformation du bois
- ➔ **34 M€** pour renforcer la défense des forêts contre les incendies,
- ➔ **15 M€** pour structurer la filière forêt-bois en outre-mer.

ACTUALITÉS DU GFI

MARCHÉ DES PARTS

Souscriptions du 1^{er} semestre 2023 : les souscriptions enregistrées s'élèvent à 50 000 €. Aucune demande de retrait n'a été enregistré sur la période. 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	250 PARTS
SOUSCRIPTIONS COMPENSANT LES RETRAITS	0 PARTS
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT AU 30/06/2023	0 PARTS

ENDETTEMENT BANCAIRE

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

INFORMATIONS RELATIVES À LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale de votre GFI s'est tenue le 23 juin 2023. Elle a été régulièrement convoquée et les associés ne pouvant être présents ont pu y assister par visio conférence, leurs votes étant alors pris en considération dans le cadre d'un pouvoir ou d'un vote par correspondance. Le quorum ayant été respecté l'assemblée a valablement délibéré et a adopté l'ensemble des résolutions figurant à l'ordre du jour :

- 1** – Approbation des 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,
- 2** – Affectation du résultat de l'exercice,
- 3** – Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022 (Valeur comptable, Valeur de réalisation, Valeur de reconstitution),
- 4** – Approbation des Plans simples de gestion de la forêt de Merry et du bois des Plains – Mandat donné la société de gestion pour faire toutes démarches en vue de leur agrément,
- 5** – Approbation du règlement intérieur du conseil de surveillance,

- 6** – Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier;
- 7** – Pouvoir donné au gérant pour l'accomplissement des formalités.

ÉTAT DU PATRIMOINE FORESTIER

ACQUISITIONS, CESSIONS ET ÉCHANGES SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE

Au cours de ce premier semestre, aucune acquisition nouvelle de forêts n'est venue accroître le patrimoine du GFI suites aux deux opérations réalisées en décembre 2022. A noter que des contacts noués à la fin du mois de juin 2023 ont débouché sur une promesse de vente qui nous a été adressé durant aout 2023 :

La forêt de la Chapelle Mouche, constituée de deux parcelles contiguës appartenant à deux membres d'une même famille, occupe au total une surface de 36 hectares. Elle est constituée pour l'essentiel d'une futaie de chêne et son cru est réputé auprès des acheteurs. Elle se trouve dans l'Yonne, à la limite du Loiret. Son prix d'acquisition est de 570 000 € et notre expert forestier évaluateur en a estimé le prix à 617 000 €.

Cette opération constitue une bonne opportunité pour votre groupement et devrait être débouclée pour la fin de l'année sous réserve de la bonne fin des opérations auprès des notaires concernés.



la Chapelle Mouche

PLAN SIMPLE DE GESTION, POINT SUR LES DÉPÔTS ET AGRÉMENT EN COURS

FORÊT DE MERRY

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 pour tenir compte des modifications suivantes :

- Identification du nouveau propriétaire et ajout d'une parcelle pour couvrir la totalité du patrimoine détenu,
- Définition d'un nouvel itinéraire sylvicole de plantation à la suite du dépérissement du peuplement d'épicéa commun qui a été coupé de la parcelle 3,
- Remise à jour du programme initial des coupes et travaux par rapport à ces modifications,
- Définition d'un projet de création de place de dépôt pour faciliter la commercialisation des douglas.

Cet avenant est en cours d'instruction par le Centre régional de la propriété forestière (CRPF) de Bourgogne-Franche-Comté auprès duquel il a été déposé.

BOIS DES PLAINS

Cette forêt n'était pas dotée d'un plan simple de gestion. Nous avons établi ce document dans la perspective d'une gestion de cette futaie de chêne en futaie irrégulière. Notre objectif est régulariser les recettes dans le temps et non de rester durant une longue période sans revenus avec une gestion en futaie régulière et une mise en régénération de la totalité de la parcelle. Notre projet de PSG a été adressé au CRPF de la région Centre-Val de Loire.

PEFC – APPROCHE EXTRA-FINANCIÈRE

Dans le cadre de la dimension extra-financière que nous avons souhaité donner à la gestion des forêts du GFI, nous nous sommes engagés

en faveur d'une gestion écocertifiées selon le label PEFC visant à produire mieux tout en préservant plus. Notre engagement nous a été signifié le :

- 15.02.2023 pour la forêt de Merry (avec date d'effet au 01.01.2023),
- 17.03.2023 pour le bois des Plains (avec date d'effet au 30.01.2023).

Par ailleurs et afin de financer la plantation à réaliser en parcelle 3 de la forêt de Merry, des premiers contacts ont été pris dans le cadre du label bas-carbone français et de la vente de certificat de compensation carbone volontaire.

LOCATION DES TERRITOIRES DE CHASSE

Durant le mois de mars 2023 nous avons procédé à la location des territoires de chasse des forêts auprès de chasseurs locaux dans le cadre de baux établis pour une durée de trois ans.

Ces baux précisent aussi les conditions d'exercice de la chasse et nos modalités de mise en valeur des forêts.

Nous vous rappelons que la production forestière, et surtout la croissance des jeunes arbres, peuvent être affectées par une présence trop forte de gibiers. Il est donc nécessaire d'en contrôler l'évolution dans le cadre d'un plan de chasse et, à cet effet, d'en confier la mise en œuvre à des équipes locales.

TRAVAUX ET COUPES EFFECTUÉES (DANS LE CADRE DES PLANS SIMPLES DE GESTION EN COURS ET AUTRES)

Compte tenu des dates d'envois des plans simples de gestion aux CRPF concernés aucune opération n'a été réalisée sur la période.

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 : 09 70 96 96 20, 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 ASSOCIÉS

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).