



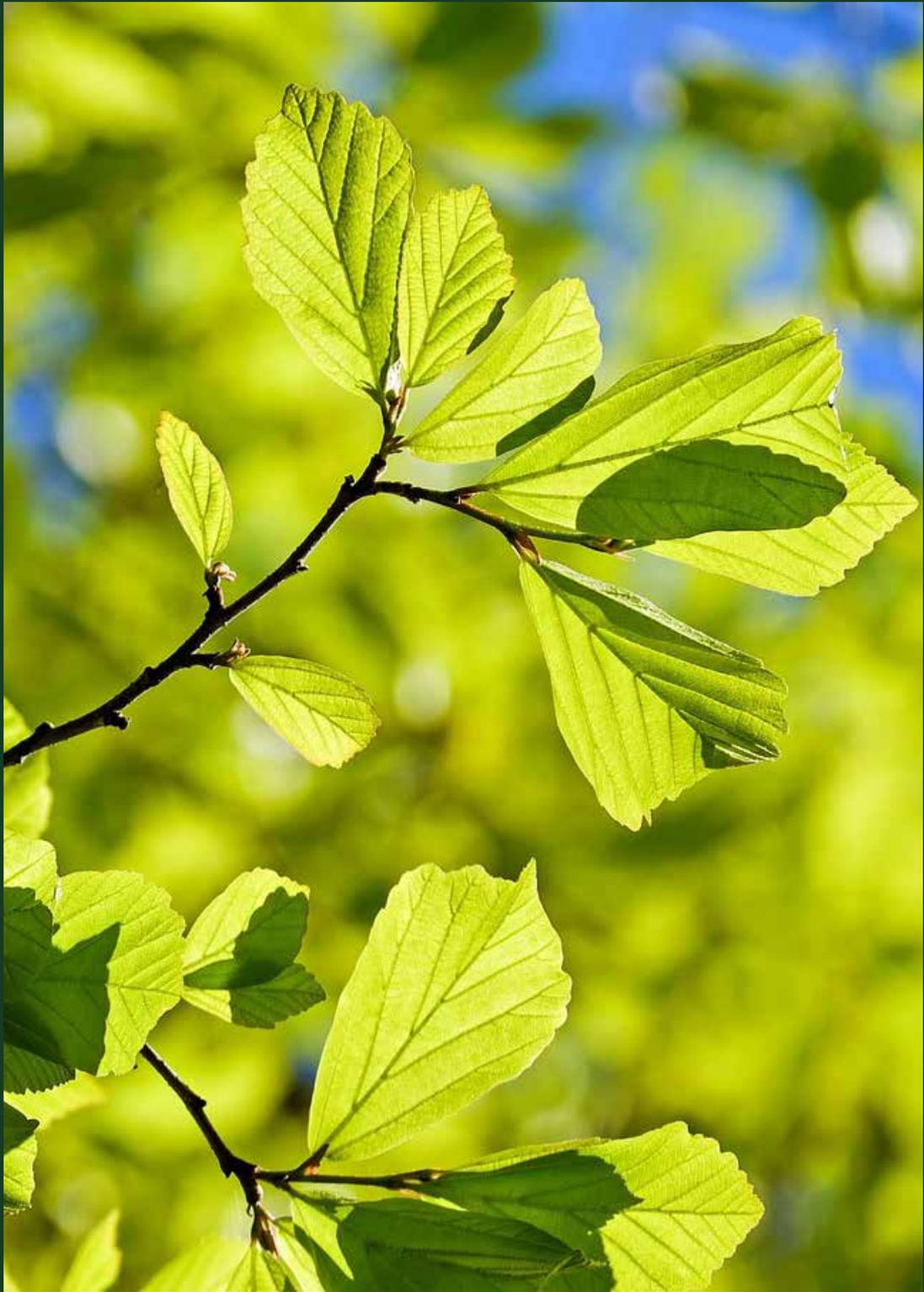
Rapport annuel 2023



GFI
EPIFORÊT 1

*GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT
À CAPITAL VARIABLE*

EPIPUREAM



Sommaire

Conjoncture

page → 4

Fiche d'identité du GFI EPIFORÊT 1

page → 8

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2023

page → 10

Comptes annuels

page 15

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

page → 17

Rapport du conseil de surveillance

page → 19

Texte des résolutions soumises à l'assemblée générale mixte

page → 21

Tableau de composition du patrimoine

page → 23

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

page → 24

Rapports du commissaire aux comptes

page → 26

Conjoncture

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE TENDU

Le contexte géopolitique entourant la guerre en Ukraine a produit les effets que chacun aura pu constater sur le coût de l'énergie et des matières premières.

Le contexte économique marqué par le niveau élevé des taux d'intérêts affecte plus particulièrement les secteurs ayant recours aux financements à long terme. Le secteur immobilier est au premier rang des secteurs impactés. La capacité de mobilisation des fonds par les acquéreurs pour poursuivre leurs projets conduit à une contraction majeure du marché et ce d'autant plus que dans le même temps, l'augmentation des matériaux et coûts de construction a renchéri les coûts de réalisation. Le nombre de mises en chantier a été ainsi réduit de 22% en 2023 par rapport à l'année précédente.

Ce phénomène n'est pas propre à la France. La Chine connaît elle-même une crise immobilière liée à une surchauffe de son marché. La chute du géant Evergrande en est l'un des stigmates les plus marquants ; la récente contraction des importations de bois en Chine en est une autre.

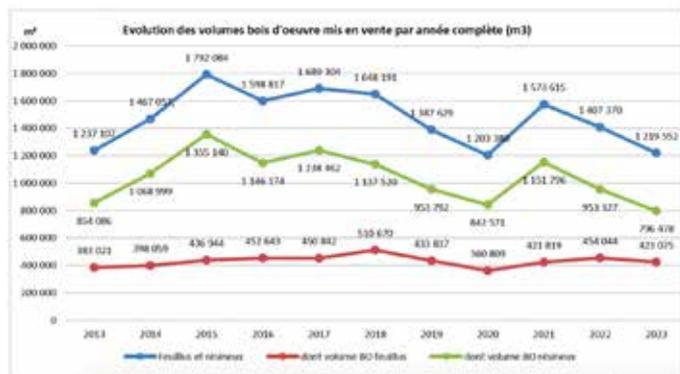
ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU BOIS EN 2023

Le marché du bois a bien réagi.

Les vendeurs de bois d'œuvre destinés à la construction ont globalement réduit les volumes servis au marché. A travers cette modalité, les cours ont pu résister à la contraction de la demande.

L'offre de vente se contracte :

Les bois d'œuvre mis en vente sont à leur plus bas niveau depuis 10 ans. Cette tendance résulte d'un fort fléchissement des résineux, alors que l'offre en feuillus a été relativement stable.



Source Experts Forestiers de France

Les évolutions sont contrastées au sein des essences résineuses : La belle reprise des volumes de Douglas au deuxième semestre n'a pas permis de neutraliser la baisse du premier semestre. Le pin maritime enregistre pour la deuxième année consécutive une baisse significative. Les autres essences Epicia commun, Sitka, Laricio demeurent relativement stables par rapport aux deux années précédentes.

La demande des acquéreurs marque le pas : En dépit d'une offre à la baisse, le nombre moyen d'acquéreurs manifestés par lot enregistre un niveau parmi les plus bas constatés au cours des dix dernières années.

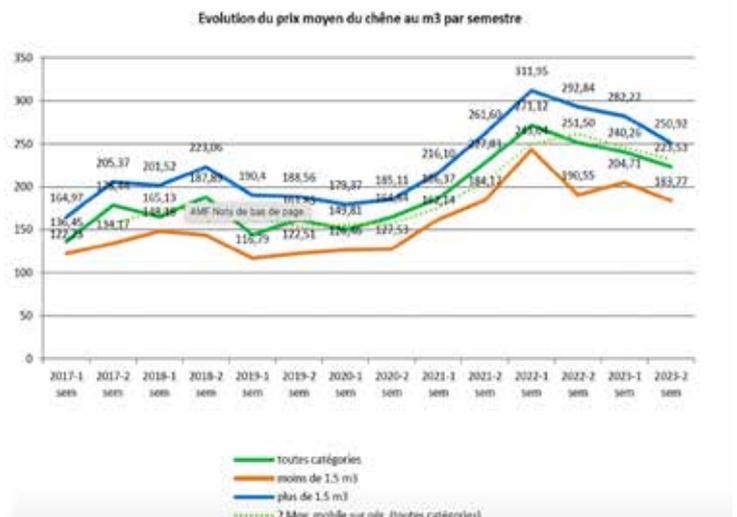
Le nombre de lots invendus en séance (21%) est aussi le plus haut enregistré depuis dix ans mais il dissimule mal une forte disparité entre les résineux, dont le niveau d'invendus est stable (contraction de l'offre), tandis que celui des feuillus a augmenté de 10 à 23% (le maintien de l'offre).

ANALYSE DU MARCHÉ DU BOIS PAR ESSENCE

* Le chêne

Avec 247 Km³ mis en vente, le chêne a maintenu son offre. Cependant les acquéreurs n'ont pas suivi. Avec en moyenne 4,29 offres par lot, les soumissions moyennes sont les plus faibles jamais enregistrées depuis 10 ans. La proportion d'invendus atteint elle aussi un record décennal : 24%

A offre quasi constante, l'équilibre entre l'offre et la demande, s'opère sur le prix qui, fort logiquement, baisse pour le quatrième semestre consécutif. Il demeure malgré tout à un niveau élevé.



Source Experts Forestiers de France

*** Le hêtre**

La faiblesse historique des volumes mis en vente (24 Km³) a permis d'animer et de soutenir un marché qui jouit d'une revalorisation significative en termes de prix pour ses gros bois (+30% en 2023) ; la tendance haussière depuis 2019 se confirme. Elle traduit un intérêt des acquéreurs.



Source Experts Forestiers de France

*** Le frêne**

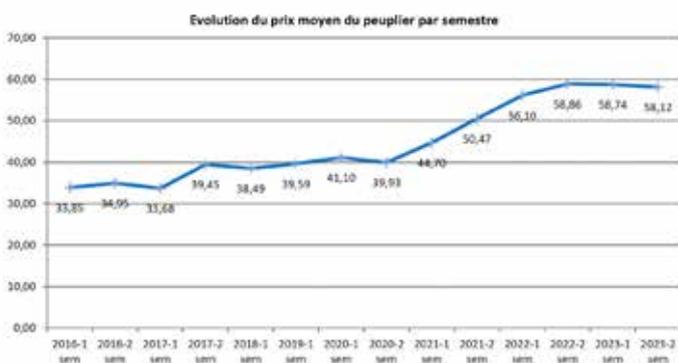
C'est l'une des rares essence dont le volume mis en vente a progressé en 2023 (20,7 Km³ +30%). Les acquéreurs ont été au rendez-vous et en dépit d'une offre plus importante, cette essence enregistre la plus forte revalorisation du marché (+34%) ; un prix inédit jamais atteint depuis 20 ans.



Source Experts Forestiers de France

*** Le peuplier**

La contraction des volumes mis en vente (-35% en 2023) a permis de contenir les inventus et soutenir le prix de vente qui se stabilise à un niveau élevé.



Source Experts Forestiers de France

*** Le douglas**

Les volumes offerts à la vente (272 Km³) ont été les plus faibles enregistrés depuis 10ans. Cette situation a permis, dans le marché, de soutenir le prix enregistré en 2022.



Source Experts Forestiers de France

*** L'épicéa commun**

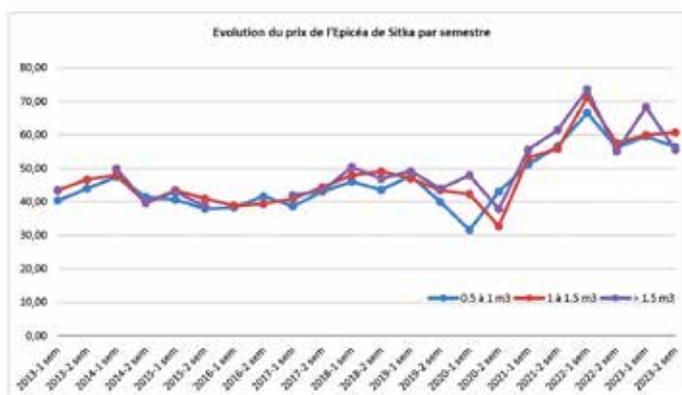
Les volumes mis en vente (125 Km³ en 2023), en léger retrait (-15%), ne démentent pas l'intérêt de la demande avec une progression des prix.



Source Experts Forestiers de France

*** L'épicéa Sitka**

A l'image de son cousin Commun, le Sitka, malgré une faible réduction de l'offre, la demande reste soutenue et les prix demeurent en progression.



Source Experts Forestiers de France

*** Le pin maritime**

L'offre continue sa contraction -15% avec 62,8 Km³. La demande demeure active et soutient des prix moyens en progression régulière depuis 2013. (Source Experts Forestiers de France)



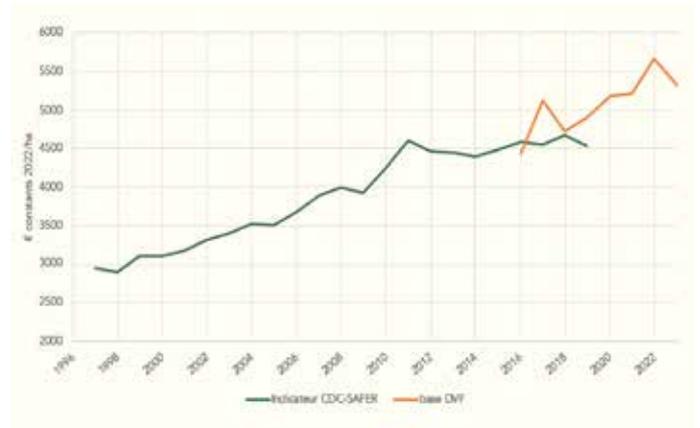
LE MARCHÉ DES FORÊTS

Le marché forestier poursuit sa progression en valeur en 2023. Il est soutenu par la demande. L'intérêt des acquéreurs, notamment institutionnels, n'est pas démenti. La vente par appel d'offres de la forêt de Dambach en est l'illustre exemple. Cette forêt de plus de 4.600 ha, au rang des 5 plus importantes forêts privées de France, a été acquise par le Fonds de révolution Environnemental et Solidaire du CM CIC. Le prix de la transaction, supérieur à 200 Millions d'Euros, entérine une valeur historique dans laquelle d'autres éléments impalpables liés au Puits Carbone et à la biodiversité ont été pris en compte. La valeur des bois, du foncier et des droits de chasse n'est manifestement plus l'exclusive des éléments de la valorisation traditionnelle.

La part croissante du bois dans les constructions et l'intérêt pour un matériau durable ont fortement contribué, en volume comme en valeur au marché des forêts. Au cours des 25 dernières années, le marché des forêts a ainsi connu une progression favorable quasi ininterrompue. La croissance des taux d'intérêts à long terme, la contraction de l'activité économique et de

celle du secteur immobilier en particulier ou encore le devenir des exportations vers la Chine placent le marché face à un nouveau challenge.

Les forestiers doivent définir la valeur environnementale de leur actif. Cette valeur doit être appréhendée et considérée comme un actif à part entière en ce qu'elle rend un service essentiel à la collectivité. C'est un axe de progression, pour ne pas dire un enjeu essentiel pour le marché forestier.



Source Experts Forestiers de France

La valeur moyenne rapportée n'est pas représentative de la valeur des forêts dites de « production ». Ce graphique ci-dessus présente néanmoins un indicateur intéressant de l'évolution du prix des forêts

CONTEXTE FISCAL

Dans un contexte d'équilibre budgétaire tendu, le taux majoré de 25% n'a pas été reconduit pour 2024. Le dispositif IR-PME, qui permet une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement dans une PME, s'établit donc à 18%. Le dispositif défi forêt demeure quant à lui opérationnel jusqu'en 2025.

Les avantages réservés au GFI en matière de transmission à titre gratuit sont inchangés. Ils font du GFI un outil pertinent pour transmettre son patrimoine.

EPICUREAM

6

RA GFI



Fiche d'identité du GFI EPIFORÊT 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 2023
1 563 300 euros

VISA AMF
G.F.I. N°22-06 en date du 28.10.2022

EPIPUREAM

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-21000011 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 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024

EXPERTS FORESTIERS ÉVALUATEURS EXTERNE 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 au 31.12.2023

Chères associées, chers associés,

Conformément à la loi et aux statuts du GFI EPIFORÊT 1 (la « Société » ou le « GFI »), nous vous avons le plaisir de vous réunir en assemblée générale afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de votre GFI durant son deuxième exercice social clos le 31 décembre 2023 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice notamment ainsi que l'ensemble des dispositions permettant à votre GFI d'asseoir son activité.

LES FAITS MARQUANTS



La collecte
1,59
million



91
Associés



2 Offres
d'acquisition

LA COLLECTE

Au cours du deuxième exercice du GFI EPIFORÊT 1, le montant total des fonds collectés, hormis les parts initiales créant le GFI, s'établit à 1 940 540,00 euros, dont 1 563 000,00 euros d'apports en capital et 377 540 euros au titre de la prime d'émission. Ce capital représente 89 associés pour 10 420 parts.

A la clôture de l'exercice, le 31 décembre 2023, aucune part n'était en attente de retrait.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 23.06.2023

L'assemblée générale a approuvé les différentes résolutions qui lui étaient soumises :

Résolution 1 - Vote pour : 4 051 parts	Vote contre : 0 part	Abstention : 30 parts
Résolution 2 - Vote pour : 4 081 parts	Vote contre : 0 part	Abstention : 0 part
Résolution 3 - Vote pour : 4051 parts	Vote contre : 0 part	Abstention : 30 parts
Résolution 4 - Vote pour : 4 081 parts	Vote contre : 0 part	Abstention : 0 part
Résolution 5 - Vote pour : 4 081 parts	Vote contre : 0 part	Abstention : 0 part
Résolution 6 - Vote pour : 3 885 parts	Vote contre : 0 part	Abstention : 196 parts
Résolution 7 - Vote pour : 3 215 parts	Vote contre : 0 part	Abstention : 866 parts

LA GESTION DES FORÊTS DE MERRY ET BOIS DES PLAINS

Après les acquisitions de ces deux massifs par le GFI en toute fin de l'année 2022, nous nous sommes attachés en priorité à mettre en gestion ces forêts et, à cet effet, à faire agréer leur plan simple de gestion (PSG) conformément aux décisions prises lors de la dernière assemblée générale d'EPIFORÊT 1.

* **Bois des Plains**

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 informé 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.

* **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 avec un double objectif de rendement et de valorisation :

- Identifier le nouveau propriétaire et ajouter d'une parcelle, jusque-là 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 de chêne rouge, transformation en futaie de chêne des parcelles de taillis balivable), en transformant progressivement les parcelles sans avenir par plantation,
- Création d'une place de dépôt pour faciliter la commercialisation des douglas et les coupes à venir.

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 mis en place les premières opérations de gestion :

- **En parcelles 3, 4 et 5 parties, sur une surface d'environ 25 hectares**, nous avons procédé au marquage puis à la 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 de 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.

- **En parcelle 3, sur une surface de 4 hectares**, où une plantation est prévue en substitution des épicéas détruits par un insecte et récoltés par les anciens propriétaires, 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. La plantation se fera après broyage de la végétation concurrente et travail localisé du sol pour aider à l'installation des plants. Les 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.

APPROCHE EXTRA-FINANCIÈRE – LABELLISATION PEFC

Notre gestion est 100 % sous label PEFC, avec prise d'effet d'agrément au 01.01.2023 pour la forêt de Merry, au 30.01.2023 pour le bois des Plains.

LOCATION DES TERRITOIRES DE CHASSE

Dans le cadre de baux établis pour une durée de trois ans, les territoires de chasse de ces deux forêts ont été loués auprès de chasseurs locaux.

LA VISITE FORESTIÈRE DU 16 SEPTEMBRE 2023

13 participants hors collaborateurs d'EPICUREAM ont visité la Forêt de Merry. Cette visite a fait l'objet d'un reportage publié sur Site internet d'EPICUREAM. Nous remercions les associés qui se sont déplacés pour appréhender l'investissement forestier et la forêt Merry détenue par le GFI EPIFORÊT 1 en particulier. Nous remercions également Mathieu LANCELIN, notre expert forestier sur place, pour ses explications et commentaires éclairés.

BILAN CARBONE

Bilan Carbone des forêts du GFI EPIFORÊT 1

Bilan carbone des forêts / Au 31.12.2022 Au 31.12.2023

	Volume bois fort En T	Volume biomasse aérienne En T	Carbone du sol et de la litière En T	Stock de carbone et de CO2 En T	Stock de tonnes de CO2 équivalentes En T CO2 EQ	Sorties de bois	Carbone séquestré dans les produits bois	Carbone substitué
Forêt de Merry	9 362 9 638	6 970 7 169	3 665 3 665	10 635 10 835	18 523 18 870	0 0	0 0	0 0
Bois des Plains	1 925 1 982	1 796 1 850	637 637	2 432 2 486	4 236 4 330	0 0	0 0	0 0
TOTAL	11 287 11 620	8 766 9 019	4 302 4 302	13 067 13 321	22 759 23 200			

Bilan Carbone 2023 du GFI

Emissions liées à la gestion forestière des forêts 0,036 ETP En T CO2 EQ	0,3
Emissions liées à la gestion du GFI 2,1 ETP En T CO2 EQ	19,3
Bilan carbone En T CO2 EQ	19,7
Comparatif par rapport à la séquestration des forêts En T CO2 EQ	+ 421,7

Tableau établi sur la base de l'empreinte carbone estimée à 9,2 T CO2 EQ par habitant en 2022 (Source Ministère de la transition écologique - Données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement, et les transports)

LES OFFRES D'ACQUISITIONS DE FORÊTS

Le GFI a formulé 2 offres d'acquisition pour un total de 570 000 €. Ces offres portent sur un ensemble d'environ 35 ha détenus par 2 propriétaires différents.

Ces acquisitions porteraient le **Taux d'Investissement Forestier** (TIF - % d'actifs forestiers dans la capitalisation du GFI) à **88,7 %** (base capitalisation 31.12.2023).

Pour mémoire, les **TIF du GFI** :

- En 2022 : **64,48 %**
- En 2023 : **54,64 %**

LES COMPTES DU GFI EPIFORÊT 1

* **L'examen des comptes**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 du GFI 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 1 646 996,01 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 ;
- Au 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 2023 de -29 883,10 euros. Cette perte résulte à titre essentiel d'un différé de travaux de coupes sur la forêt de Merry et sur le Bois des Plains.

* **Les valeurs réglementaires**

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

- **Valeur comptable** : Valeur bilantielle à la clôture de l'exercice :
1 595 184 euros, soit 153,06 € par part,
- **Valeur de réalisation** : Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs :
1 614 384 euros, soit 154,90 € par part,
- **Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine :
1 900 390 euros, soit 182,34 € par part.

Première résolution

*(Rapport de la société de gestion – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2023 -
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 clos le 31 décembre 2023 de la Société tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 1 563 300,00 euros et un résultat net négatif de **29 883,10 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 résolution

(Affectation du résultat de l'exercice)

L'assemblée générale constate l'existence d'un résultat net négatif de **29 883,10 euros** et décide de l'affecter en totalité au compte report à nouveau.

Troisième résolution

(Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la de la Société arrêtées au 31 décembre 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 1 595 184,00 euros, soit 153,06 euros par part,
- Valeur de réalisation : 1 614 384,00 euros, soit 154,90 euros par part,
- Valeur de reconstitution : 1 900 390,00 euros, soit 182,34 euros par part.

Quatrième résolution

(Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions 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 conventions visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution

(Situation des mandats de membres du conseil de surveillance)

L'assemblée générale prend acte de la cessation des mandats de membre du conseil de surveillance de la Société de Monsieur Denis PARCHEMINER par suite d'un décès, et de Monsieur Hervé BLUMENTHAL par suite d'une démission, et décide de ne pas pourvoir à leur remplacement.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Nous vous proposons, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de la Société, d'approuver les résolutions suivantes :

- **Relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire annuelle**

Sixième résolution

(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.

- **Relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire**

Septième résolution

(Modification du capital social maximum de la Société)

L'assemblée générale décide de porter le capital social maximum de la Société de la somme de 4 500 000 euros à la somme de 10 400 000 euros.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article 6 – Capital social § 2. Capital social maximum ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction :

Article 6 – Capital social

2. Capital social maximum

« *Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à quatre million cinq cent mille (4 500 000) euros.*

Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. »

Nouvelle rédaction :

Article 6 – Capital social

2. Capital social maximum

« *Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à dix million quatre cent mille (10 400 000) euros.*

Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. »

Huitième résolution

(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.

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 toute informations complémentaires.

Fait à Paris, le 27/05/2024

Le Gérant EPICUREAM



EPICUREAM



Comptes annuels

Bilan – 01/01/2023 au 31/12/2023 – 12 mois

ACTIF		PASSIF	
TOTAL I - Actif Immobilisé	227 508,00	TOTAL I - Capitaux propres	1 595 183,95
Total des Immobilisations In-corporelles			
Total des Immobilisations Corporelles	227 508,00		
Terrains (sols forestiers) - Terrains nus - Frais agence Terrains	227 508,00 183 708,00 43 800,00	Capital Social ou individuel - Capital souscrit appelé, versé	1 563 300,00 1 563 300,00
Autres immobilisations Autres immobilisations		Prime d'émission Primes d'émission Primes liées au capital social	74 262,46 377 600,00 (303 337,54)
Total des Immobilisations Corporelles Biens Vivants		Report à nouveau Report à nouveau débiteur	(12 495,41) (12 495,41)
Total des Autres Immobilisations Corporelles		Résultat de l'exercice	(29 883,10)
Total des Immobilisations Financières		TOTAL II - Provisions	
TOTAL II - Actif Circulant	1 419 488,01	TOTAL III - Dettes	51 812,06
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	109,45 109,45
Avances & acomptes versés sur commandes Fournisseurs Avances et acomptes	3 787,00 3 787,00		
Autres créances - Personnel Avances et acomptes - TVA déductible (biens et services) - TVA Remboursement demandé - TVA sur factures non parvenues - NOTAIRE DUO LEGAL vente HUGOT - NOTAIRE RICHARDIN vente BRILLARD	23 153,72 79,45 3 220,67 14 538,00 5 315,60	Dettes fournisseurs et comptes rattachés - Collectif fournisseurs créditeurs - Fournisseurs Factures non parvenues	51 218,40 19 324,80 31 893,60
Disponibilités - Chèques à encaisser - Banque BP Rives de Seine	876 255,29 876 255,29	Dettes fiscales et sociales - Personnel Rémunérations dues - Caisse Sécurité sociale MSA - Caisse Prévoyance - Caisse Retraite - Etat Chg à payer Taxe apprentissage - Etat Chg à payer Formation continue	484,21 311,81 69,40 102,17 0,54 0,29
		Autres dettes Divers charges à payer	
	1 646 996,01	TOTAL GENERAL (I à III)	1 646 996,01

Compte de résultat – 01/01/2023 au 31/12/2023 – 12 mois

PRODUITS		CHARGES	
PRODUITS d'EXPLOITATION	1 050,078	CHARGES D'EXPLOITATION	38 188,21
Ventes de produits végétauxW		Autres achats et charges externes	37 286,80
		- Location Logiciel 1	50,00
		- Assurances Multirisques	1 219,65
		- Commissions de gestion	6 860,00
		- Honoraires	638,00
		- Honoraires comptables	2 558,00
		- Honoraires CAC	4 040,00
		- Honoraires exceptionnels	850,00
		- Honoraires divers	2 209,00
		- Frais d'actes et contenu Tva0	325,08
		- Catalogues et imprimés	427,95
		- Publications	700,00
		- Déplacement Indemnité KM	150,00
		- Réceptions Tva 10%	739,77
		- Réception Tva 0%	260,00
		- Frais postaux Tva 0%	318,25
		- Autres frais bancaires Tva 0%	866,99
		- Autres frais bancaires Tva 20%	15 000,00
		- Cotisations et concours divers	74,11
Autre production vendue			
Autres produits d'exploitation	1 050,08		
- Redevances pour concessions	1 050,00		
- Prdts divers gestion courante	0,08		
		Impôts, taxes et versements assimilés	69,61
		- Taxe d'apprentissage	3,72
		- Participation employeurs FCP	3,56
		- Versements libérateurs	0,33
		- Taxes foncières	62,00
		Rémunérations	594,56
		- Salaires et traitements	594,56
		Charges sociales du personnel	117,24
		- Cotisations charge pat. MSA	45,08
		- Cotisations charge pat. Mutuelles	17,35
		- Cotisations charge pat. Retraite	28,35
		- Cotisations charge pat. Chômage	24,97
		- Médecine du travail, pharmacie	1,49
		Charges de gestion courante	120,00
		- Autres droits et valeurs simil	120,00
Résultat d'exploitation	(37 138,13)		(29 883,10)
Résultat financier	7 255,03		
Produits financier autres intérêts & produit assimilé	7 255,03		
- Revenus valeur mobilière	7 255,03		
Résultat courant avant impôts	(29 883,10)		(29 883,10)
Résultat exceptionnel			
RESULTAT	(29 883,10)		(29 883,10)

EPICUREAM

16

RA GFI

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

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 2023 (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 2023	Nombre d'associés au 31 décembre 2023	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 2023 (en €) ⁽²⁾
N-1	1 278 600	1 278 300	8 524	77	156 094,00	200,00
N	1 563 300	284 700	10 422	91	37 960,00	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 1er 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	Pas de retrait ou cession sur l'exercice				
N	Pas de retrait ou cession sur l'exercice				

TABLEAU IV - ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	ANNÉE N-1	ANNÉE N
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier (en euros)	180 puis 200 (après visa)	200
Dividende versé au titre de l'année	0	0
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	0	0
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0	-1,20

⁽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	2022	% du total des revenus 2022	2023	% du total des revenus 2023
REVENUS ⁽¹⁾				
• Produits de l'activité forestière	0		0	
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0		0,70	87,36 %
• Produits divers	0		0,10	12,64 %
TOTAL :	0		0,80	100 %
CHARGES ⁽¹⁾				
• Commission de gestion	0,25		0,66	82,50 %
• Charges sur le patrimoine forestier				
• Autres frais de gestion	1,14		2,92	365,00 %
Sous total charges externes	1,39		3,58	457,50 %
Amortissements net				
- Patrimoine			0	
- Autres			0	
Provisions nettes ⁽²⁾				
- Dépréciations des stocks			0	
- Autres			0	
Sous total charges internes			0	
TOTAL CHARGES			3,66	457,50 %
RESULTAT COURANT	1,47		-2,87	-358,75 %
• Variation report à nouveau	-1,47		-1,20	-150,00 %
• Variation autres réserves (éventuelles)				
• Revenus distribués avant le prélèvement libératoire				
• Revenus distribués après le prélèvement libératoire				

⁽¹⁾Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. ⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	Total 31/12 N-1 (*)	Durant l'année N	Total 31/12 N
Fonds collectés	1 560 940	379 600	1 940 540
+ cessions d'actifs forestiers	0		
+ soulte perçue dans le cadre d'un échange	0		
+ divers (autres produits divers et financiers)		8 305	8 305
- commission de souscription	156 094	37 960	194 054
- achat d'actifs forestiers	743 800	0	743 800
- frais d'acquisition (non récupérables)	53 265	0	53 265
- soulte versée dans le cadre d'un échange	0	0	
- divers (Frais d'acquisition, commissions, expertises, salaires, honoraires et divers)	62 837	43 865	106 702
Sommes restant à investir	544 944	306 080	851 024
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 2023.

Nous avons consacré notre réunion du 13 mai 2024 à :

- La préparation de l'assemblée générale statuant sur l'exercice clos le 31.12.2023 et notamment à l'examen des comptes ;
- La mise en place du programme des travaux et des coupes du GFI ;
- L'organisation de la visite forestière 2024.

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, MARCHÉ DES PARTS

A la clôture de l'exercice 2023 du GFI EPIFORÊT 1, la collecte totale, depuis la création du GFI, s'établissait à 1 960 540,00 euros, dont 1 563 300,00 euros d'apports en capital et 377 600,00 euros au titre de la prime d'émission.

La collecte nette au cours de l'exercice 2023 écoulee a ainsi été de 379 600 euros dont 284 700 euros en capital et 94 900 euros en prime d'émission, par création de 1 898 nouvelles parts.

Au cours de l'année 2023, le GFI n'a enregistré aucune demande de cession de part.

Au 31 décembre 2023, aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE

Si le GFI s'est engagé dans l'acquisition de 2 nouvelles forêts, le dénouement de ces opérations n'a pu intervenir en 2023. Aucune nouvelle acquisition n'a pu être réalisée avant le terme de l'exercice.

Nous vous rappelons que le GFI est actuellement propriétaire 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 ont régulièrement obtenu les documents de gestion durable ainsi que leur labélisation PEFC.

Les documents de gestion durable (plan simple de gestion et le code de bonne pratique sylvicole) de ces deux forêts, soit le programme des coupes et travaux des quinze prochaines années, ont été présentés et validés aux centres régionaux de la propriété forestière des deux régions concernées.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale, ou valeur de réalisation, des deux forêts résultant des expertises faites à l'acquisition ressort, au 31 décembre 2023, à 763 000,00 euros.

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

Valeur comptable : 1 595 184 euros soit 153,06 euros par part,
Valeur de réalisation : 1 614 384 euros soit 154,90 euros par part,
Valeur de reconstitution : 1 900 390 euros soit 182,34 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 ANNUELS DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 13 mai 2024 a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice clos le 31.12.2023. 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 clos le 31 décembre 2023 du GFI se solde par un résultat comptable de – 29 883,10 euros.

Ce résultat négatif résulte à titre essentiel de travaux de coupe qui ont été différé sur l'année 2024.

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 MIXTE

Le projet de texte des résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 13 mai 2024 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 deuxième exercice clos le 31 décembre 2023 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,
Son Président

Texte des résolutions soumises à l'assemblée générale mixte

- **Relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire annuelle**

PREMIÈRE RÉSOLUTION

*Rapport de la société de gestion – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2023 -
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 clos le 31 décembre 2023 de la Société tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 1 563 300,00 euros et un résultat net négatif de 29 883,10 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 RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un résultat net négatif de 29 883,10 euros et décide de l'affecter en totalité au compte report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

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 de la Société arrêtées au 31 décembre 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 1 595 184,00 euros, soit 153,06 euros par part,

- Valeur de réalisation : 1 614 384,00 euros, soit 154,90 euros par part,
- Valeur de reconstitution : 1 900 390,00 euros, soit 182,34 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

*Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions 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 conventions visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Situation des mandats de membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale prend acte de la cessation des mandats de membre du conseil de surveillance de la Société de Monsieur Denis PARCHEMINER par suite d'un décès, et de Monsieur Hervé BLUMENTHAL par suite d'une démission, et décide de ne pas pourvoir à leur remplacement.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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.

- Relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

SEPTIÈME RÉOLUTION

Modification du capital social maximum de la Société

L'assemblée générale décide de porter le capital social maximum de la Société de la somme de 4 500 000 euros à la somme de 10 400 000 euros.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier l'article 6 – Capital social § 2. Capital social maximum ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction :

Article 6 – Capital social

2. Capital social maximum

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à quatre millions cinq cent mille (4 500 000) euros.

Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. »

Nouvelle rédaction :

Article 6 – Capital social

2. Capital social maximum

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à dix millions quatre cent mille (10 400 000) euros.

Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. »

HUITIÈME 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.

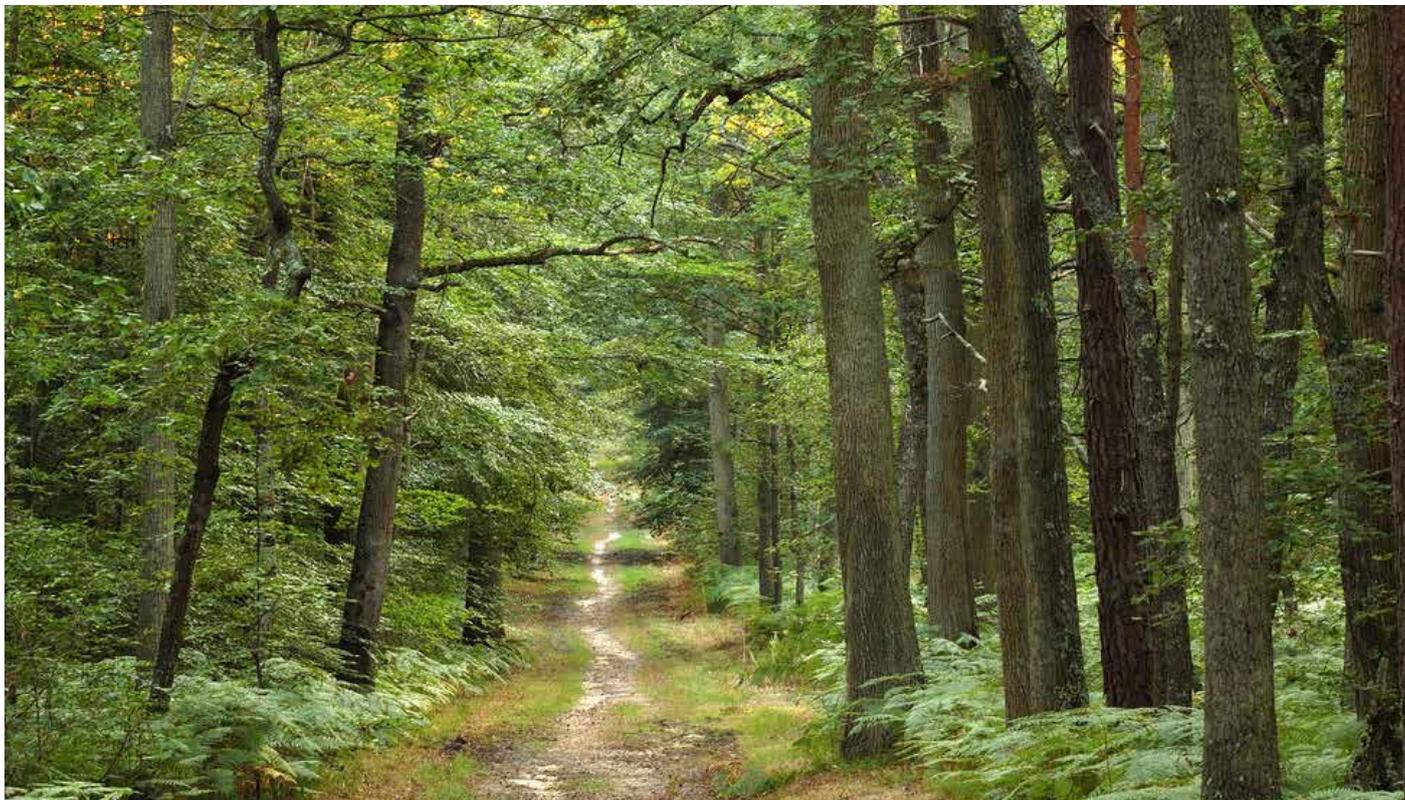


Tableau de composition du patrimoine



Bois des Plains



Forêt de Merry

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.

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 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 applicables 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 n°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 clos le 31 décembre 2023)

EPIFORET 1

26

RA GFI



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

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 2023, 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.



III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 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.821-55 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 02 mai 2024

Le commissaire aux comptes,
REVISION GESTION AUDIT



Laurent El Ghouzzi
Associé

Signé électroniquement le 02/05/2024 par
Laurent El Ghouzzi



EPIFORET 1 Groupement Forestier d'Investissement (GFI)

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les
conventions règlementées**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2023)**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

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 vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

Fait à Paris, le 02 mai 2024



Le commissaire aux comptes,

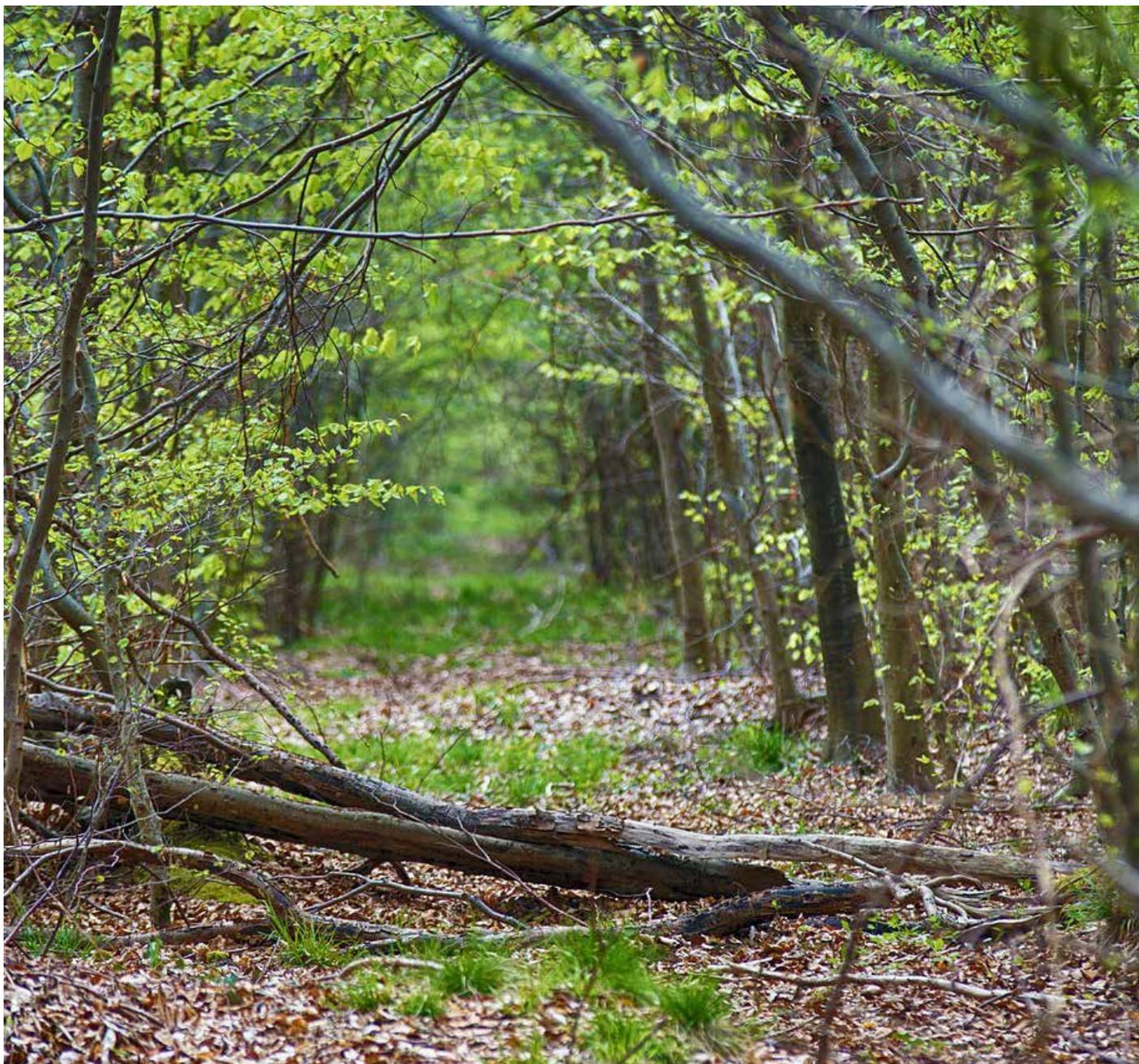
REVISION GESTION AUDIT
Laurent El Ghouzzi
Associé

Signé électroniquement le 02/05/2024 par
Laurent El Ghouzzi

rga
AUDIT
EXPERTISE COMPTABLE
ACCOMPAGNEMENT DE DIRIGEANTS







Crédit photos :couverture, 4^{ème} de couverture :

EPICUREAM ©

p 2 : Vladimir Agafonkin ©

p 7 : Pexels ©

p 8-9 : EPICUREAM ©

p 14 : EPICUREAM ©

p 22 : Adobe Stock ©

p 23 : EPICUREAM ©

p 32 : Adobe Stock ©

p 34 : Pixabay ©

EPICUREAM

106 rue de Sèvres,

75015 PARIS

www.epicuream.fr

www.epicuream.fr



www.epicuream.fr