



Rapport Annuel 2024

GFI
EPIFORÊT 1

GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT À CAPITAL VARIABLE

EPIPURE **AM**



Editorial

Cher(e)s Associé(e)s,

L'année 2024 marque un tournant significatif sur la scène géopolitique internationale, avec notamment le retour de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis, un événement qui pourrait redéfinir les relations internationales et les équilibres. Parallèlement, la France se trouve confrontée à des incertitudes politiques et économiques, alors que la croissance reste en berne.

Malgré ce contexte économique tendu associé à un contexte climatique compliqué, le marché du bois a su faire preuve de résilience, tant sur la demande que sur les prix.

A l'échelle du GFI EPIFORÊT 1, l'année 2024 a vu arriver une nouvelle équipe au sein de la société de Gestion EPICUREAM, cinq nouveaux associés, dont 4 personnes physiques et une holding familiale, ont repris l'intégralité du capital d'EPICUREAM. Une dynamique est créée autour de la nouvelle équipe de direction avec pour objectif d'optimiser la gestion du GFI EPIFORÊT 1, tout en le développant par une collecte régulière.

Michel de WARREN, nouveau directeur de la Gestion a pu

valider que les forêts acquises par l'ancienne équipe sont conformes aux lignes directrices inscrites dans les statuts du GFI et respectent en tout point les critères d'investissement.

Nous sommes confiants dans les perspectives de développement du GFI, portés par une équipe d'experts en gestion et investissement forestier, associée à des professionnels de la distribution de produits financiers. L'accroissement de la collecte permettra l'acquisition de nouvelles forêts, créant ainsi un cercle vertueux dont les porteurs de part du GFI verront leur patience récompensée à long terme.

Enfin, nous avons la conviction que l'investissement dans les forêts est non seulement un actif tangible apportant une diversification patrimoniale et une décorrélation des performances des marchés financiers, mais aussi un investissement durable et responsable, un investissement qui a du sens.

Nous vous remercions, cher(e)s associé(e)s de votre confiance

Philippe Chevrier
Président

Sommaire

Conjoncture

page → 5

Fiche d'identité du GFI EPIFORÊT 1

page → 10

Composition du patrimoine

page → 12

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2024

page → 14

Comptes Annuels

page → 19

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

page → 21

Rapport du Conseil de Surveillance

page → 23

Texte des résolutions soumises à l'assemblée générale mixte

page → 25

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

page → 27

Rapports du commissaire aux comptes

page → 30



Conjoncture

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE MONDIAL DISPARATE

D'un point de vue macroéconomique, l'année 2024 s'est distinguée par des divergences et le début d'un contraste qui tend à être structurel entre les États-Unis et l'Europe. En effet, les taux de croissance n'ont pas évolué à la même allure. Le PIB américain a atteint 2,8% sur l'année, alors que le PIB de zone euro n'a augmenté que de 0,7%, inférieure à 2023 (+1%). En Europe, des disparités se manifestent entre les pays du sud et du nord. Par exemple, l'Espagne affiche une croissance plus forte (+3,2%) que l'Allemagne (-0,2%). Les politiques monétaires de la Federal Reserve System (FED) et la Banque Centrale Européenne (BCE) ont porté leurs fruits en favorisant la baisse de l'inflation, passée de 4,1% (2023) à 2,9% (2024) outre Atlantique et de 5,4% (2023) à 2,4% (2024) en Europe, Zone Euro.

En France, la croissance économique a été négative au 4ème Trimestre 2024, à -0,1% t/t (après + 0,4 % au 3ème Trimestre), pour partie en raison du contre-coup de l'impact favorable des Jeux Olympiques (JO), mais également du fait du ralentissement du rythme sous-jacent de croissance de l'économie hors effet JO (0,1%), sous le poids de l'incertitude politique. La désinflation est désormais nette et se poursuivra en 2025, ce qui n'a pas engendré une accélération de la croissance de la consommation des ménages (en dehors de l'effet JO).

Les tant attendues baisses des taux directeurs ont débuté en juin en Europe avec une première diminution de 25 points de base. La BCE a, par la suite, abaissé à trois reprises son taux de dépôt pour le ramener à 3,00%.

Enfin, l'élection de Donald Trump a été l'événement le plus marquant de cette fin d'année. La stratégie « America First » du futur président américain, conjuguée à sa volonté de réformer la fiscalité et de déréglementer, a été saluée positivement par le marché actions américain, renforçant le dollar, qui a atteint son niveau le plus haut depuis 2022. Il est également noté que l'or, souvent perçu comme une valeur refuge, a enregistré sa meilleure performance annuelle depuis 14 ans, avec une hausse impressionnante de 25,5%. Par ailleurs, le Bitcoin, favorisé par les velléités de dérégulation de Trump, a spectaculairement progressé de 140% sur l'année. Enfin, le pétrole a enregistré une baisse d'environ 3%, en raison notamment de l'augmentation de la production aux États-Unis et dans d'autres pays non-membres de l'OPEP.

En Chine, la croissance économique a continué d'accélérer au T4 2024 et s'est établie à 5 % sur l'ensemble de l'année. La demande intérieure a bénéficié de toutes les mesures d'assouplissement monétaire, de soutien au secteur de l'immobilier et de relance budgétaire mises en œuvre depuis fin septembre, alors que l'activité du secteur manufacturier a été tirée par la forte progression des exportations.

Source Groupama Asset Management et BNP Paribas

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU BOIS EN 2024

(Source : Experts Forestiers de France et France Bois Forêt)

Malgré un contexte économique et climatique - conditions exceptionnellement pluvieuses, handicapant les travaux - compliqué en 2024, le marché du bois a su faire preuve de résilience tant sur la demande que sur les prix. Les volumes vendus en 2024 par les experts de EFF, toutes essences confondues, sont supérieurs à 1 Million de m3.

- Le marché est contrasté avec une baisse notable des prix des feuillus (-5% en 2024) compensée par une forte hausse du prix des résineux.

- Les soumissions par lot restent élevées, notamment sur le hêtre et le frêne. La proportion de bois vendue en séance atteint 88 %, confirmant un marché dynamique. A cela, plusieurs explications peuvent être avancées :

- Les conditions climatiques n'ont pas permis de sortir les bois de forêts au rythme voulu, si bien que les acheteurs ont dû se positionner sur des coupes facilement mobilisables.

- La baisse des mises en chantier des logements a été compensée par une réglementation qui impose une plus forte proportion de bois dans les process de construction (Loi ELAN).

- Malgré des tensions sur certains segments, les prix restent stables, voire en hausse pour certaines essences, comme pour le peuplier qui a vu son prix moyen augmenter de 32 % en 2024 par rapport à 2023 !

ANALYSE DU MARCHÉ DU BOIS PAR ESSENCE

(Source : Experts Forestiers de France et France Bois Forêt)

* **Le chêne**

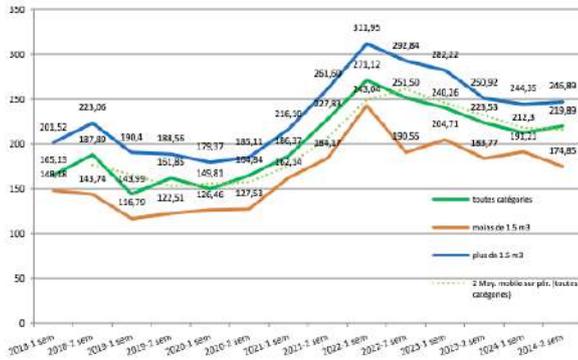
Le chêne subit les effets de la mauvaise conjoncture générale sur tous ces créneaux : charpente et parquet liés au marché de la construction, merrain pour ce qui est de la consommation. Les marchés à l'export, également en difficulté, avec une faible demande en provenance de l'Asie, ou de l'Angleterre pour le quart Nord-ouest de la France, n'ont pas amené les vendeurs à mobiliser des volumes à la hauteur des années précédentes.

L'attractivité auprès des acheteurs s'en est ressentie avec seulement 4,3 offres/lot, moyenne parmi les plus basses observées depuis 10 ans. Et toujours le même paradoxe : La demande se maintient par rapport au 2ème semestre 2023.

Les volumes vendus en 2024 par les experts de EFF s'élèvent à 137 000 M³.

Le prix moyen ressort à 217 euros/m³, avec toutefois une nuance des cours de gros bois (> 1 m³), qui se stabilisent sur les trois derniers semestres tandis que les petits bois accusent une baisse de 9 % par rapport au 1er semestre 2024 et 5 % par rapport au 2ème semestre 2023, subissant les effets du recul des marchés à l'export.

Evolution du prix moyen du chêne au m³ par semestre

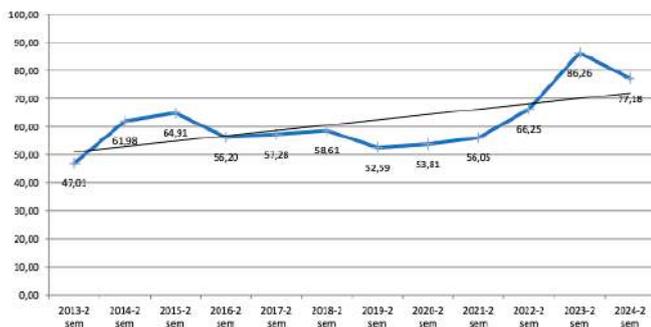


*** Le hêtre**

L'évolution positive des prix depuis 3 ans, a favorisé un rebond des volumes mis en marché, qui retrouvent le niveau des 4 dernières années. L'attractivité du marché se confirme avec une moyenne de 4,84 offres reçues par lot, seuil le plus haut depuis 10 ans. Après un pic constaté au second semestre 2023, les prix obtenus cet automne 2024 reculent de 10 % mais sur des volumes analysés assez faibles. Ils s'inscrivent toujours dans une tendance haussière.

Le prix du chêne, incitant beaucoup de transformateurs à se reporter sur cette essence, conjugué au développement de nouvelles utilisations, explique cette tendance.

Evolution du prix moyen du hêtre de plus de 1 m³ au m³



*** Le frêne**

Tout comme au 2ème semestre 2023, trois régions alimentent le marché en ce semestre : les Hauts de France (32 %), la Bourgogne/Franche Comté (29 %) et la Champagne/Ardennes (15%)

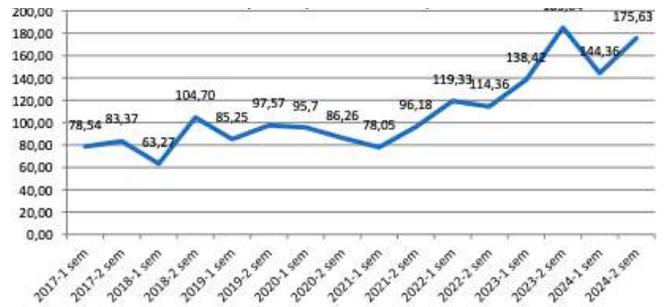
La récolte est au plus bas depuis 10 ans, tant sur le semestre que sur l'année, confirmant que la ressource s'épuise.

Le marché est toujours très actif avec une demande très forte de la part du Vietnam. Le nombre moyen de soumissions par lot

dépasse 5, et le taux d'invendus est en dessous de 10%.

Certes les volumes analysés (lot pur à 80% et plus du volume) sont faibles (< 4000 m³ pour les bois de plus de 1 m³) mais on note des prix toujours élevés : 175€/m³ au 2ème trimestre, contre 170 €/m³ sur l'ensemble de l'année.

Evolution du prix moyen du frêne de plus de 1 m³



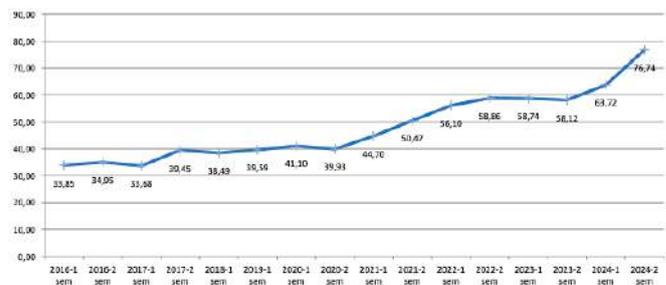
*** Le peuplier**

Les vendeurs ont pris conscience de la demande qui s'accroît au fil des semestres et ont, en cette fin d'année 2024, mobilisé des volumes en nette progression par rapport à la même période 2023 : + 69 %.

Le bilan sur l'ensemble de l'année s'établit à plus de 65 000 m³ retrouvant ainsi le niveau de 2019 à 2020.

Le nombre moyen de soumissions par lot dépasse 3,5 à un niveau jamais atteint depuis 2001, attractivité qui se traduit par une nouvelle hausse des prix : + 20% par rapport au 1er semestre, + 32% par rapport au second semestre 2023. La mise en service de nouvelles transformations et la demande de l'Italie dopent le marché.

Evolution du prix moyen du peuplier par semestre



*** Le douglas**

Le contre-coup de la baisse totale des prix au 2ème semestre 2022, après l'envolée de 2021 et du début 2022 s'était fait ressentir nettement sur le niveau de mobilisation de volume. La remontée des prix au 1er semestre 2024 a eu un impact très positif sur la mobilisation en ce 2ème semestre.

Cependant les volumes mis en marché sur l'ensemble de l'année sont encore loin des niveaux atteints entre 2015 et 2021, un peu au-dessus de 410 000 m³ en moyenne. A cela, nous pouvons apporter plusieurs raisons :

- Les régions touchées par les scolytes sur les épicéas se concentrent sur l'exploitation de ces bois déperissant, reportant les prélèvements sur les douglas.

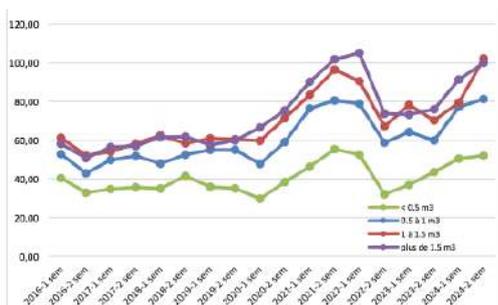
- La sylviculture évolue, privilégiant aujourd'hui le prolongement des durées de révolution en lieu et place de coupe définitive aux environs de 50 ans.

Les volumes vendus en 2024 par les experts de EFF s'élèvent à 215 000 M³.

La demande est restée soutenue avec une moyenne de 4,36 offres/lot, supérieure à celle enregistrée entre les seconds semestres 2021 à 2023. La proportion de volume vendue en séance affiche un taux de 94 % dans la moyenne des meilleures années depuis 2017.

Les prix de vente repartent à la hausse (92 euro/m³ en moyenne) sur la totalité des catégories des bois, et les plus gros atteignent à nouveau 100 €/m³ à l'instar du pic enregistré en 2021/2022.

Evolution du prix du douglas par semestre

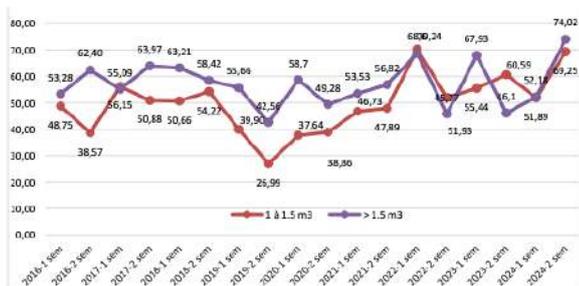


* **L'épicéa commun**

La ressource s'épuise avec un peu plus de 47 000 m³ mis sur le marché, contre 55 000 m³ au 2ème semestre 2023, confirmant la baisse en année complète. La Bourgogne/Franche Comté mobilise 28 %, le Limousin 26 % et le Languedoc/Pyrénées 17 %.

La demande reste active avec une moyenne de soumissions par lot de plus de 4, dans la moyenne des 4 dernières années. Les prix obtenus, oscillant autour de 70 €/m³ pour les bois de plus de 1 m³, atteignent leur plus haut niveau depuis 2016.

Evolution du prix de l'épicéa commun par semestre

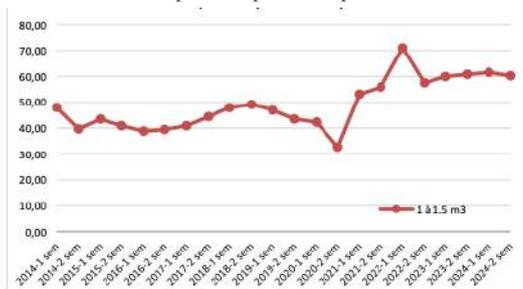


* **L'épicéa sitka**

Comme pour l'épicéa commun, les volumes mobilisés diminuent d'année en année, effet sans nul doute d'une ressource qui s'épuise. La Bretagne reste la première région pourvoyeuse avec 57 % des volumes mis en marché, suivie par le Limousin (18 %) et la Normandie (10 %).

Le marché affiche une vitalité remarquable : 7,17 offres par lot contre 6 ces dernières années, et 95 % du volume vendu en séance. De leur côté, les prix sont d'une très grande stabilité, restant à environ 60 €/m³ et ce sur les 3 dernières années.

Evolution du prix de l'Epicéa Sitka par semestre

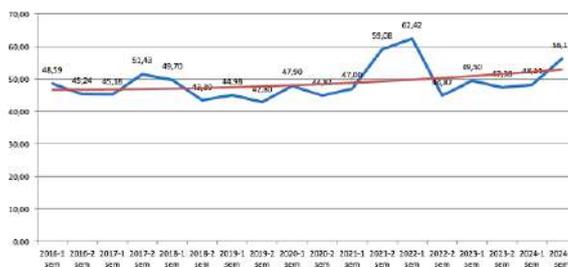


* **Le sapin pectiné**

Malgré un rebond des volumes mis sur le marché par rapport au 2ème semestre 2023, la mobilisation reste faible depuis 2018, début de la crise des scolytes. Les conditions économiques n'ont pas favorisé la motivation des détenteurs de la ressource à commercialiser leurs bois.

Les résultats obtenus contredisent une fois de plus les craintes de début d'année puisque le taux de volume vendu en séance atteint 87 %, dans la moyenne haute de ces dernières années. Les prix affichent une hausse par rapport aux 4 semestres précédents, dépassant 55 €/m³.

Evolution du prix moyen du sapin pectiné de plus de 1,5 m³



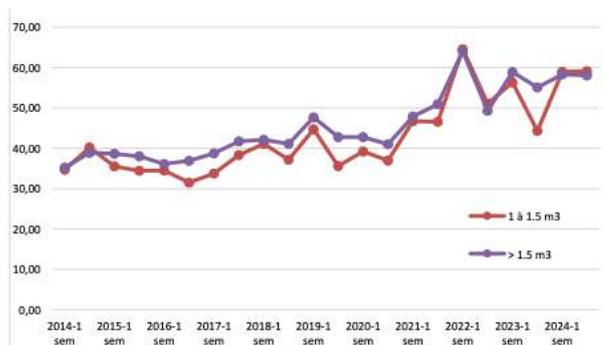
* **Le pin maritime**

La région Aquitaine qui n'avait mobilisé aucun volume au 1er semestre, a repris ses mises en marché, représentant 35 % du volume total. Les 65 % restants proviennent du quart Nord-ouest de la France et du Centre. Sur l'année complète, le volume proposé est identique à celui de 2023.

La demande du marché se raffermi avec plus de 4,7 offres par lot en moyenne, et 96 % du volume vendu en séance, à l'instar des meilleurs niveaux obtenus depuis 10 ans.

Les prix obtenus depuis 10 ans oscillent légèrement en deçà de 60 €/m³ pour des bois de plus de 1 m³, affichant une relative stabilité sur les deux dernières années.

Evolution du prix du Pin Maritime par semestre



LE MARCHÉ DES FORÊTS

Chaque année, la SAFER publie un indicateur du marché des forêts en France. Cet indicateur publié fin mai présente un prix moyen par hectare pour l'ensemble des transactions.

Cette moyenne est à prendre avec beaucoup de précautions car elle ne reflète pas toujours la réalité de chaque transaction et cache des disparités. Il est en effet fréquent que les transactions dépassent largement ce prix moyen qui est de 4 850 euros par hectare en 2024, avec des prix allant de 20 000 € à 30 000 € par hectare, voire plus de 50 000 € l'hectare pour des forêts de haute qualité et à fort potentiel sylvicole.

L'évolution moyenne de l'indicateur était de + 4 % sur les 15 dernières années.

Les prix des forêts varient principalement en fonction des peuplements qui les constituent car pour une forêt de production, la valeur du stock de bois peut représenter plus de 90% de la valeur de la forêt.

Alors pourquoi une telle disparité entre le prix moyen annoncé par la SAFER et les prix relevés lors des transactions ?

Le calcul de ce prix moyen écartant 10 % des transactions les plus chères, cette méthode fait ressortir un chiffre peu représentatif du marché qui intéresse les investisseurs qui recherchent des forêts de qualité quand le marché est constitué de nombreuses transactions pour lesquelles la qualité reste secondaire (chasse...).

Le constat que l'on peut faire est que le marché 2024 est resté orienté à la hausse.

La demande reste forte, alimentée par les institutionnels et les particuliers, soit en direct, soit au travers des GFI tandis que

l'offre demeure limitée.

Dans un environnement climatique, politique, économique et social incertain, investir dans les forêts offre une certaine sécurité liée à la faible volatilité de leur prix.

Quoiqu'à très court terme, les prix du bois soient restés plutôt stables, l'attrait pour l'investissement forestier reste soutenu.

Le bois s'affirme comme un matériau d'avenir. Le public prend de plus en plus conscience des avantages offerts par les forêts, et de nouvelles sources de revenus complémentaires à la vente de bois, comme le Label Bas Carbone, la reforestation, et la biodiversité...

CONTEXTE FISCAL

Les différents dispositifs fiscaux associés à l'investissement forestier restent d'actualité en 2024.

La réduction d'impôt, au titre du « dispositif IR-PME », a été rapportée au 1er janvier 2024 à 18 % (contre 25 % jusqu'au 31 décembre 2023).

Le crédit d'impôt au titre du dispositif « Défi Forêt, acquisition » reste lui à 25% et devrait prendre fin au 31 décembre 2025.

L'investissement au sein d'un GFI offre un abattement de 75 % des droits de mutation en succession ou donation, sans limite de montant et d'âge, sans condition de lignée (hormis la réserve héréditaire).

Enfin, l'exonération au titre de l'IFI est de 100% si le porteur de part du GFI ne dispose pas de plus de 10% des droits de vote du 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 2024

1 665 450 euros

VISA AMF

G.F.I. N°22-06 en date du 28.10.2022

EPICURE**AM**

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

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 EXTERNES DU GFI

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

Jean-Luc BARTMANN - 5 rue de Bellevue 91400 ORSAY

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DU GFI

Commissaire aux comptes titulaire :

REVISION GESTION AUDIT - 35 boulevard Malesherbes 75008 Paris

Commissaire aux comptes suppléant :

AUDEXO - 1 rue Gambetta 92150 Suresnes

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

DÉPOSITAIRE DU GFI

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

Fin de mandat : Durée illimitée

Composition du patrimoine



Le Bois des Plains (Loir et Cher)



La Chapelle Mouche (Yonne)



Forêt de Merry (Yonne)



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 (€) EN 2024	
				IMMOBILISATION	STOCK
Bois des Plains Loir et Cher	9,0930	28.12.2022	243 800	42 696	163 759
Forêt de Merry Yonne	52,4267	28.12.2022	500 000	184 812	315 188
Chapelle Mouche Yonne	35,4030	23.07.2024	570 000	119 100	450 900
Total forêts	96,9230		1 313 800	346 608	929 847

LA FORÊT DE MERRY

Peuplement :

-  Futaie de Chênes rouges
-  Futaie de Chênes de Douglas
-  Taillis Balivable
-  Taillis simple
-  Parcelle en cours de reboisement de chênes sessiles et pubescents

Coupes - Forêt de Merry



Chênes Douglas - Forêt de Merry

LE BOIS DES PLAINS

Peuplement :

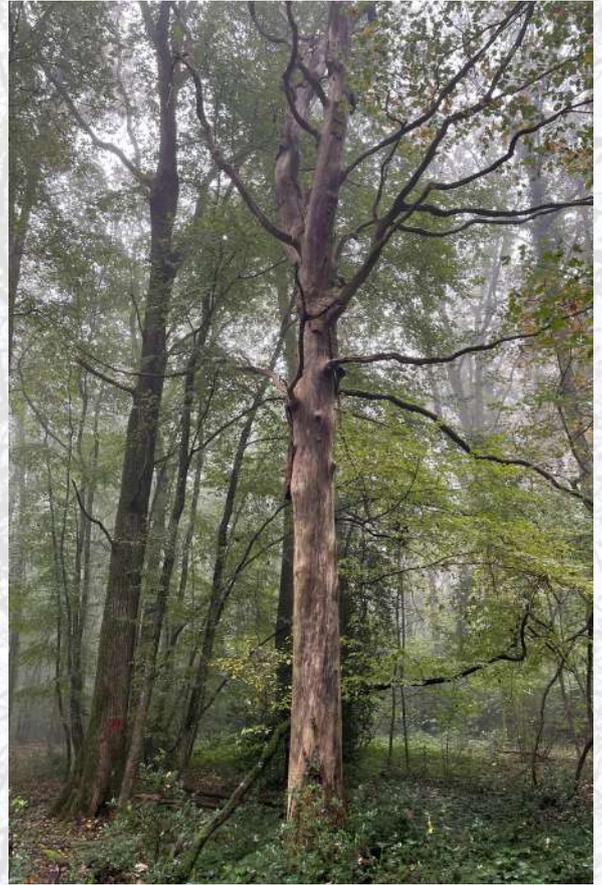
Futaies riche de chênes avec un volume important par hectare



Futaie de Chênes de qualité, régularisés bois moyen, gros bois.



Le Bois des Plains



Biodiversité - Le bois des Plains

LA CHAPELLE MOUCHE

Peuplement :

Les deux acquisitions contigües de le Chapelle Mouche et de la Haie des Chutteries forment désormais une seule forêt de 35 hectares : La Chapelle Mouche



Futaie de Chênes de qualité, régularisés bois moyen, gros bois.



La Haie des Chutteries



La Chapelle Mouche

Rapport de la société de gestion

sur l'exercice clos au 31.12.2024

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 troisième exercice social clos le 31 décembre 2024 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
1,67
million €



99
Associés



2
Acquisitions

LA COLLECTE

Au cours du troisième exercice du GFI EPIFORÊT 1, le montant total des fonds collectés, hormis les parts initiales créant le GFI, s'établit 2 077 100 euros, dont 1 665 450 euros d'apports en capital et 411 650 euros au titre de la prime d'émission. Ce capital représente 99 associés pour 11 103 parts.

A la clôture de l'exercice, le 31 décembre 2024, aucune part n'était en attente de retrait.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27.06.2024

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

Résolution 1 - Vote pour : 5 013 parts
Résolution 2 - Vote pour : 5 043 parts
Résolution 3 - Vote pour : 4 856 parts
Résolution 4 - Vote pour : 5 013 parts
Résolution 5 - Vote pour : 4 487 parts
Résolution 6 - Vote pour : 5 043 parts
Résolution 7 - Vote pour : 4 789 parts
Résolution 8 - Vote pour : 5 043 parts

Vote contre : 0 part
Vote contre : 75 parts
Vote contre : 0 part
Vote contre : 224 parts
Vote contre : 0 part

Abstention : 30 parts
Abstention : 112 parts
Abstention : 30 parts
Abstention : 30 parts
Abstention : 556 parts
Abstention : 0 part
Abstention : 30 parts
Abstention : 0 parts

LA GESTION DES FORÊTS

* Bois des Plains

À la suite de l'agrément, par le CNPF de la région Centre Val de Loire fin 2023, de notre programme de coupe et travaux jusqu'au 30 septembre 2033, nous avons marqué une coupe d'éclaircie sur l'ensemble de la forêt pour un volume de 226 m3 de chênes de 1er et de 2ème choix.

Cette coupe a été vendue sur pieds par Appel d'Offres à l'automne 2024, au prix de 69 400 € HT, soit 4 000 € de plus que le prix de réserve que nous avons fixé. Cette vente dégage une marge confortable de 26,6 % du prix de vente. En effet, la forêt a été achetée 2 % en-dessous de l'expertise, soit un prix de revient de la coupe de $51\,936 \times 0,98 = 50\,897$ €. La coupe a été vendue 69 400 € HT. Soit une marge de 18 503 € du prix de vente.

Les bois devraient être exploités cet hiver par l'acquéreur et à ses frais.

* Forêt de Merry

Les actions, visant à dynamiser la gestion existante en valorisant les peuplements d'avenir (éclaircies des futaie de chêne rouge, transformation en futaie de chêne des parcelles balivables), dans le cadre de l'avenant au PSG agréé le 18 septembre 2023 et applicable jusqu'au 24 mars 2029, ont été engagées en 2024.

Les opérations de gestion suivantes ont été réalisées :

- En parcelles 3, 4, et 5 en parties, sur une surface de 11 hectares :

Malgré des conditions climatiques difficiles, les produits de la coupe d'éclaircies engagée en 2023, ont pu être débardés et entreposés en bordure d'allée où l'acquéreur a pu récupérer 90% des bois coupés. Seuls 10 % restent à débarder en fond de la parcelle 5, restant inaccessible en raison de l'état très humide du sol.

Nous avons ainsi pu comptabiliser 1096 stères qui ont été vendu à 5 687 € HT (les frais d'exploitation étant à la charge de l'acquéreur).

- En parcelle 3, sur une surface de 4 hectares :

La plantation prévue de chênes sessiles et pubescents a pris du retard en raison des conditions extrêmement pluvieuses de l'année 2024. Néanmoins, les opérations de broyage et de préparation de la parcelle à recevoir les nouveaux plants commandés, ont pu enfin être réalisés mi-décembre 2024. Ce qui permettra l'installation des nouveaux plants en tout début d'année 2025 dès que les conditions météorologiques le permettront.

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, mais aussi grâce à un parrainage organisé par les pépinières Naudet, fournisseur des plants. L'entreprise « mécène » subventionnera une partie des plants qui reboiseront la parcelle.

- En parcelles 1, et 6 en parties. :

Initialisation d'une coupe d'éclaircies des taillis pour permettre aux chênes et châtaigniers de se développer à l'avenir.

Un nouveau contrat a été signé fin 2024 avec l'entreprise MAROUZE, déjà acquéreur des coupes des parcelles 3,4 et 5.

* Chapelle Mouche – Département de l'Yonne

Les deux acquisitions contiguës situés dans l'Yonne ont été finalisées au cours de l'année 2024, conformément au plan prévu en 2023 et, désormais, forment une seule forêt de 35 hectares : la Chapelle Mouche.

La prise en charge de cette forêt a commencé, dès l'hiver 2024, par la réalisation d'un inventaire arbre par arbre, dit « inventaire systématique pied à pied », chaque arbre faisant l'objet d'une mesure de ses dimensions et de sa qualité. Cet inventaire permettra, d'une part, de préciser la valeur de la forêt et, d'autre part, de réaliser le plan d'aménagement - Plan Simple de Gestion « PSG » - qui guidera la gestion de la forêt pour les vingt années à venir.

APPROCHE EXTRA-FINANCIÈRE – LABELLISATION PEFC :

Notre gestion est 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.

Concernant la Chapelle Mouche, dès l'obtention du PSG, nous entamerons la démarche de Labellisation PEFC.

LOCATION DES TERRITOIRES DE CHASSE :

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

ACQUISITIONS DE FORÊTS

Comme dit précédemment, les deux acquisitions contiguës situés dans l'Yonne ont été finalisées au cours de l'année 2024, conformément au plan prévu en 2023 et, désormais, forment une seule forêt de 35 hectares : la Chapelle Mouche.

Ces acquisitions portent le **Taux d'Investissement Forestier (TIF - pourcentage d'actifs forestiers dans la capitalisation du GFI) à 82 %** (base capitalisation 31.12.2024).

Pour mémoire, les TIF du GFI :

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

BILAN CARBONE

Bilan carbone des forêts du GFI EPIFORÊT 1:

- au 31.12.2022
- au 31.12.2023
- au 31.12.2024

Forêt	Volume bois fort (en T)	Volume biomasse aérienne (en T)	Carbone du sol et de la litière (en T)	Stock de carbone et de CO ² (en T)	Stock de CO ₂ équivalente (en T CO ₂ EQ)	Sortie de bois (en T de bois fort)	Stock de tonnes de CO ₂ sorties équivalente (en T CO ₂ EQ)	Stock de tonnes de CO ₂ fin 2024 équivalentes (en T CO ₂ EQ)
Bois des Plains	9 362	6 970	3 665	10 635	18 523	0	0	
	9 638	7 169	3 665	10 835	18 870	0	0	
	9 922	7 343	3 665	11 008	19 153	707	837	18 316
Forêt de Merry	1 925	1 796	637	2 432	4 236	0	0	
	1 982	1 850	637	2 486	4 330	0	0	
	2 040	1 898	637	2 535	4 410	226	336	4 184
Chapelle Mouche								
	5 223	4 857	2 478	7 335	12 763	0	0	12 763
Total	11 287	8 766	4 302	13 067	22 759			
	11 620	9 019	4302	13 321	23 200			
	17 185	14 098	6 780	20 878	36 326	933	1 173	35 263

EPIPUREAM

16

Bilan carbone 2024 du GFI EPIFORÊT 1

Emissions liées à la gestion forestière des forêts 0,06 ETP (en T CO ₂ EQ)	0,5
Emissions liées à la gestion du GFI 3,39 ETP (en T CO ₂ EQ)	31,2
Bilan carbone (en T CO ₂ EQ)	31,7
Comparatif par rapport à la séquestration des forêts (en T CO ₂ EQ)	671,3

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 et les transports)

LES COMPTES DU GFI EPIFORÊT 1

* L'examen des comptes

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 du présent rapport détaille les règles générales de tenue des comptes.

Au bilan, dont le total s'établit à 1 698 230,59 euros, figure notamment :

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

RA GFI EPIFORÊT 1

L'exercice social du GFI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2024 de + 3 237,01 euros.

* **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 : **1 634 580 euros**, soit **147,22 € par part**,
- **Valeur de réalisation** : Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs : **1 738 126 euros**, soit **156,55 € par part**,
- **Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine : **2 108 604 euros**, soit **189,91 € par part**.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2024 de la Société, d'approuver les résolutions suivantes :

Première résolution

(Rapport de la société de gestion – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2024 - 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 2024 de la Société tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 1 665 450 euros et un résultat net de + 3 237,01 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 + 3 237,01 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 2024)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31

décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **Valeur comptable** : Valeur bilantielle à la clôture de l'exercice : **1 634 580 euros**, soit **147,22 € par part**,
- **Valeur de réalisation** : Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs : **1 738 126 euros**, soit **156,55 € par part**,
- **Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine : **2 108 604 euros**, soit **189,91 € 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

(Renouvellement en totalité du conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale,
Après avoir constaté :

- Que les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à expiration à l'issue de la présente assemblée et,
- Qu'il y a lieu en conséquence, à l'occasion de la présente assemblée statuant sur les comptes du troisième exercice social, de procéder au renouvellement complet dudit Conseil, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

Décide de nommer, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance, dans la limite des dans la limite des quinze postes à pourvoir au plus, et sous réserve qu'au moins sept membres soient désignés, parmi la liste suivante :

- **Monsieur Jacques BRUXER**, 76 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Gérant JANIMAR SARL
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 400

- **Monsieur Sylvain COSSE**, 40 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Auditeur chez MAZARS et Gestion patrimoniale
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 30
- **Monsieur Gilles CREPET**, 67 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Retraité depuis 2024 et Président de REDYLIS jusqu'en 2023
Fonction dans le GFI : Aucun mandat antérieur
Nombre de parts détenues : 30
- **Monsieur Erick GENDRE-RUEL**, 62 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Dirigeant de Strateg'Inov et actionnaire de plusieurs sociétés
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 55
- **Monsieur Marc-Antoine GROMEZ**, 49 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Dirigeant du cabinet BOREAL PATRIMOINE
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 60
- **Monsieur Jean-Marc ETIENNE**, 68 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Associé Gérant de la société ETIENNE & Associés
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 34
- **Monsieur Bruno LEFORTIER**, 60 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Expert Foncier
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 30
- **Madame Marie-José VERNY**, 65 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Retraîtée, précédemment chef d'entreprise
Fonction dans le GFI : Membre sortant du conseil de surveillance
Nombre de parts détenues : 167

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.

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 30 mai 2025
Le Gérant EPICUREAM

EPICUREAM



Comptes annuels

Bilan – 01/01/2024 au 31/12/2024 – 12 mois

ACTIF		PASSIF	
TOTAL I - Actif Immobilisé	346 608,00	TOTAL I - Capitaux propres	1 634 580,20
Total des Immobilisations Incorporelles			
Total des Immobilisations Corporelles	346 608,00		
Terrains (sols forestiers) - Terrains nus - Frais agence Terrains	346 608,00 302 808,00 43 800,00	Capital Social ou individuel - Capital souscrit appelé, versé	1 665 450,00 1 665 450,00
Autres immobilisations - Autres immobilisations		Prime d'émission - Primes d'émission - Primes liées au capital social	8 271,20 411 650,00 (403 378,30)
Total des Immobilisations Corporelles Biens Vivants		Report à nouveau Report à nouveau débiteur	(42 378,51) (42 378,51)
Total des Autres Immobilisations Corporelles		Résultat de l'exercice	3 237,01
Total des Immobilisations Financières		TOTAL II - Provisions	
TOTAL II - Actif Circulant	1 351 622,59	TOTAL III - Dettes	63 650,39
En-cours production biens et services - Stocks Produits intermédiaires (bois sur pied)	929 847,00 929 847,00	Concours bancaires courants et découverts bancaires - Intérêts courus à payer	102,75 102,75
Avances & acomptes versés sur commandes Fournisseurs Avances et acomptes	3 787,00 3 787,00		
Créances clients et comptes rattachés - Collectif clients débiteurs - Collectifs Effets à recevoir	61 886,50 6 366,50 55 520,00		
Autres créances - Collectif fournisseurs débiteur - Rabais, remises, ristournes - Personnel Avances et acomptes - TVA déductible sur autres biens et services - TVA crédit à reporter - TVA remboursement demandé - TVA sur factures non parvenues	23 721,29 304,46 160,00 3 377,25 15 429,00 4 450,58	Dettes fournisseurs et comptes rattachés - Collectif fournisseurs créditeurs - Fournisseurs Factures non parvenues	52 624,66 25 761,18 26 863,48
Disponibilités - Banque BP Rives de Seine	332 380,80 332 380,80	Dettes fiscales et sociales - Caisse Sécurité sociale URSSAF - Caisse Prévoyance - Caisse Retraite - TVA collectée Taux normal 20 % - TVA Collectée Tx intermédiaire 10 % - Etat Chg à payer Taxe apprentissage - Etat Chg à payer Formation continue	10 629,66 460,89 69,40 164,58 9 475,50 458,50 1,06 0,73
		Autres dettes - Frais à rembourser Sal 1	293,32 293,32
TOTAL ACTIF NET	1 698 230,59	TOTAL GENERAL (I à III)	1 698 230,59

Compte de résultat – 01/01/2024 au 31/12/2024 – 12 mois

PRODUITS		CHARGES	
PRODUITS d'EXPLOITATION	77 407,33	CHARGES D'EXPLOITATION	75 922,73
		Variation de stock matière première & approvisionnement	37 345,00
		- Variation de Stocks Matières premières	37 345,00
Ventes de produits végétaux		Autres achats et charges externes	37 694,65
		- Location Logiciel 1	300,00
		- Assurances Multirisques	1 632,83
		- Commissions de gestion	8 234,98
		- Honoraires	636,00
Vente de produits animaux		- Honoraires comptables	4 276,00
		- Honoraires CAC	4 050,00
		- Honoraires dépositaire	15 102,74
		- Honoraires juridiques AG	
		- Honoraires divers	
Vente de produits transformés		- Frais d'actes et contenu Tva0	544,82
		- Catalogues et imprimés	425,00
		- Publications	
		- Voyage et déplacements Tva 0%	105,00
		- Déplacement Indemnité KM	150,00
		- Réceptions Tva 10%	
		- Réception Tva 0%	
Vente d'animaux		- Frais postaux Tva 0%	412,25
		- Autres frais bancaires Tva 0%	1 825,03
		- Autres frais bancaires Tva 20%	
		- Cotisations et concours divers	
Autre production vendue	77 407,33		
Autre production vendue France	77 407,33		
- Vente Bois d'oeuvre 20 %	69 400,00		
- Vente de petit bois industrie tx 20 %	1 102,50		
- Vente petit bois de chauffage TVA 10 %	4 585,00		
- Loyer de chasse Exo TVA 0 % RF	2 319,83		
Montant net chiffre d'affaires	77 407,33	Impôts, taxes et versements assimilés	166,80
		- Taxe d'apprentissage	3,48
Autres produits d'exploitation		- Participation employeurs FCP	3,54
- Droit de chasse		- Versements libérateurs	0,78
- Produits divers gestion courante		- Taxes foncières	159,00
		Rémunérations	589,93
		- Salaires et traitements	589,93
		Charges sociales du personnel	76,35
		- Cotisations charge pat. MSA	33,65
		- Cotisations charge pat. Mutuelles	
		- Cotisations charge pat. Retraite	20,92
		- Cotisations charge pat. Chômage	21,64
		- Médecine du travail, pharmacie	0,14
		Charges de gestion courante	50,00
		- Autres droits et valeurs simil	50,00
Résultat d'exploitation	1 484,60		
Résultat financier	1 752,41		
Produits financier autres intérêts & produit assimilé	1 752,41		
- Revenus valeur mobilière	1 752,41		
Résultat courant avant impôts	3 237,01		
Résultat exceptionnel			
RESULTAT	3 237,01		

EPICUREAM

20

RA GFI EPIFORÉT 1

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

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

Unité de gestion	Forêts détenues en % de la valeur vénale des biens forestiers	Forêts détenues en hectare	Forêts détenues en % de la surface totale du patrimoine forestier
Bois des Plains	18,0 %	9,09	9,4 %
Forêt de Merry	37,2 %	52,43	54,1 %
Chapelle Mouche	44,7 %	35,4	36,5 %
TOTAL	100,0 %	96,92	100%
Total valeur vénal inscrit à l'actif (en €)	1 380 000		

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.

EPICUREAM

21

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 (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	Nombre d'associés au 31 décembre	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 (en €) ⁽²⁾
2022	1 278 600	1 278 300	8 524	77	156 094,00	200,00
2023	1 563 300	284 700	10 422	91	37 960,00	200,00
2024	1 665 450	102 150	11 103	99	13 620,00	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).

RA GFI EPIFORÊT 1

TABLEAU III - ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessiions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cessiion ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessiions, les retraits (en euros H.T)
2022					Pas de retrait ou cessiion sur l'exercice
2023					Pas de retrait ou cessiion sur l'exercice
2024					Pas de retrait ou cessiion sur l'exercice

TABLEAU IV - ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier (en euros)	Dividende versé au titre de l'année	Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	Report à nouveau cumulé par part (en euros)
2022	180 puis 200 (après visa)	0	0	0
2023	200,00	0	0	-1,2
2024	200,00	0	0	-3,82

⁽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 (en €)	% du total des revenus 2022	2023 (en €)	% du total des revenus 2023	2024 (en €)	% du total des revenus 2024
Nombre de parts	8 524		10 422		11 103	
REVENUS ⁽¹⁾						
• Produits de l'activité forestière	0		0,10	13 %	3,61	96 %
• Produits financiers avant prélèvement libératoire	0		0,70	87 %	0,16	4 %
• Produits divers	0		0		0	
TOTAL :	0		0,80	100 %	3,77	100 %
CHARGES ⁽¹⁾						
• Commission de gestion	0,25		0,66	83 %	0,74	20 %
• Charges sur le patrimoine forestier			2,92	365 %	0,15	4 %
• Autres frais de gestion	1,14				2,51	67 %
Sous total charges externes	1,39		3,58	448 %	3,39	90 %
TOTAL CHARGES	4,48		3,66	458 %	6,84	182 %
RESULTAT COURANT	-3,50		-2,87	-359 %	0,29	8 %
• Variation report à nouveau			-1,20	-150 %	-3,82	-101 %
• 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.

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	Total 31/12 2023	Durant l'année 2024	Total 31/12 2024
Fonds collectés	1 940 540	136 200	2 076 740
+ cessions d'actifs forestiers	0	0	0
+ soulte perçue dans le cadre d'un échange	0	0	0
+ divers (autres produits divers et financiers)	8 305	79 160	87 465
- commission de souscription	194 054	13 620	207 674
- achat d'actifs forestiers	743 800	570 000	1 313 800
- frais d'acquisition (non récupérables)	53 265	40 633	93 898
- soulte versée dans le cadre d'un échange	0	0	0
- divers (Frais d'acquisition, commissions, expertises, salaires, honoraires et divers)	106 702	84 366	191 068
Sommes restant à investir	851 024	-493 259	357 765
Dont fonds de remboursement		Non applicable	

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Cette année a été marquée par des évolutions au sein de la société de Gestion EPICUREAM, dont l'ancien Dirigeant, a souhaité céder ses parts à une nouvelle équipe animée par Monsieur **Philippe CHEVRIER**.

Les nouveaux actionnaires d'EPICUREAM se sont présentés lors d'une réunion exceptionnelle le 5 décembre 2024.

Plusieurs évolutions ont été convenues afin d'améliorer les échanges avec la société de gestion :

- La réunion de deux Conseils de Surveillance par an
- La communication lors de l'Assemblée Générale d'un budget prévisionnel de l'année en cours
- La réalisation effective d'une visite annuelle de forêts ouverte aux porteurs de parts

Les nouveaux actionnaires d'EPICUREAM et le Conseil de Surveillance ont convenu de l'intérêt commun à un développement accéléré de la collecte afin de conforter la pérennité de GFI EPIFORET 1.

Conscient de la conjoncture économique actuelle le Conseil de Surveillance suit avec intérêt les actions engagées par la société de gestion en vue de développer notre GFI.

Nous avons consacré notre réunion du 15 mai 2025 à :

- La préparation de l'Assemblée Générale statuant sur l'exercice clos le 31.12.2024 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 2025.

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 2024 du GFI EPIFORET 1, la collecte totale, depuis la création du GFI, s'établissait à 2 077 100 euros, dont 1 665 450 euros d'apports en capital et 411 650 euros au titre de la prime d'émission.

La collecte nette au cours de l'exercice 2024 écoulée a ainsi été de 136 200 euros dont 102 150 euros en capital et 34 050 euros en prime d'émission, par création de 681 nouvelles parts.

Au cours de l'année 2024, le GFI n'a enregistré aucune demande de cession de part.

Au 31 décembre 2024, aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE

Le GFI a acquis 2 nouvelles forêts, La Chapelle Mouche et la Haie des Chutteries, qui désormais, ne feront plus qu'un seul massif forestier de 35 hectares situé dans l'Yonne, dénommée la Chapelle Mouche. Le plan simple de Gestion (PSG) de

cette forêt est en cours de réalisation. La labélisation PEFC interviendra lorsque le PSG aura été agréé.

Cette forêt s'ajoute aux actifs forestiers déjà existant :

- 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.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale des trois forêts résultant des expertises faites à l'acquisition ressort, au 31 décembre 2024, à 1 380 000 euros.

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

- **Valeur comptable** : Valeur bilantielle à la clôture de l'exercice : **1 634 580 euros**, soit **147,22 € par part**,

- **Valeur de réalisation** : Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs : **1 738 126 euros**, soit **156,55 € par part**,
- **Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine : **2 108 604 euros**, soit **189,91 € 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 15 mai 2025 a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice clos le 31.12.2024. 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 2024 du GFI se solde par un résultat comptable de + 3 237,01 euros.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

En ce qui concerne la composition du Conseil de Surveillance, la totalité des mandats arrivent à échéance après la prochaine Assemblée Générale. Conformément à la réglementation en vigueur la société de gestion a fait appel à candidature par mail.

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

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Le projet de texte des résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 15 mai 2025 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 troisième exercice clos le 31 décembre 2024, de notre troisième mandat, que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous invitons les associé(e)s à participer à notre assemblée générale, à voter par correspondance ou à se faire représenter par un(e) autre associé(e) et rappelons à chacun la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

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

Texte des résolutions soumises à l'assemblée générale

PREMIÈRE RÉSOLUTION

*Rapport de la société de gestion – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2024 -
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 2024 de la Société tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 1 665 450 euros et un résultat net positif de 3 237,01 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 positif de 3 237,01 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 2024

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **Valeur comptable** : Valeur bilantielle à la clôture de l'exercice : **1 634 580 euros, soit 147,22 € par part,**
- **Valeur de réalisation** : Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs : **1 738 126 euros, soit 156,55 € par part,**

- **Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine : **2 108 604 euros, soit 189,91 € 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

Renouvellement en totalité du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale,
Après avoir constaté :

- Que les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à expiration à l'issue de la présente assemblée et,
- Qu'il y a lieu en conséquence, à l'occasion de la présente assemblée statuant sur les comptes du troisième exercice social, de procéder au renouvellement complet dudit Conseil, conformément aux dispositions de l'article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

Décide de nommer, en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance, dans la limite des dans la limite des quinze postes à pourvoir au plus, et sous réserve qu'au moins sept membres soient désignés, parmi la liste suivante :

- **Monsieur Jacques BRUXER**, 76 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Gérant JANIMAR SARL
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 400
- **Monsieur Sylvain COSSE**, 40 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Auditeur chez MAZARS et Gestion patrimoniale
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 30
- **Monsieur Gilles CREPET**, 67 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Retraité depuis 2024 et Président de REDYLIS jusqu'en 2023
Fonction dans le GFI : Aucun mandat antérieur
Nombre de parts détenues : 30
- **Monsieur Erick GENDRE-RUEL**, 62 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Dirigeant de Strateg'Inov et actionnaire de plusieurs sociétés
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 55
- **Monsieur Marc-Antoine GROMEZ**, 49 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Dirigeant du cabinet BOREAL PATRIMOINE
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 60
- **Monsieur Jean-Marc ETIENNE**, 68 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Associé Gérant de la société ETIENNE & Associés
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 34
- **Monsieur Bruno LEFORTIER**, 60 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Expert Foncier
Fonction dans le GFI : Membre sortant du Conseil de Surveillance
Nombre de parts détenues : 30
- **Madame Marie-José VERNY**, 65 ans
Références professionnelles (5 dernières années) :
Retraîtée, précédemment chef d'entreprise
Fonction dans le GFI : Membre sortant du conseil de surveillance
Nombre de parts détenues : 167

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.



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

- Stocks de bois sur pied

Selon l'article 132 – 1 applicable :

“Après leur évaluation à la date d'entrée au bilan, les stocks de bois sur pied évoluent suivant la croissance naturelle des arbres, les travaux réalisés et les coupes réalisées. La croissance naturelle des arbres est mesurée en volume (m3) des arbres. Elle ne modifie pas la valeur d'entrée des stocks de bois sur pied mais contribue à diminuer le prix de revient unitaire des m3 de bois. Celui-ci est déterminé par le rapport entre la valeur du stock à la date de la clôture de l'exercice précédent et le volume de ce stock estimé à cette même date.

Le prix de revient ainsi calculé s'applique pour l'exercice en cours. Le coût de production des stocks de bois sur pied est composé de la part affectée à ces stocks lors de la répartition du coût d'acquisition d'une forêt ainsi que les coût correspondant

à des travaux réalisés en vue de la création et la valorisation des peuplements.

Les stocks de bois sur pied sont réduits lors des coupes ayant un caractère de récolte. La valeur de la variation de stock résultant de ces coupes correspond au produit du volume de bois coupé par le prix de revient unitaire de ce bois déterminé pour l'exercice en cours selon les modalités prévues au deuxième paragraphe du présent article.

Les coupes de bois ayant un caractère cultural, c'est-à-dire visant à l'amélioration du peuplement restant sur pied, ne sont pas déduites des stocks de bois sur pied y compris si le bois coupé peut être commercialisé.”

- Stocks de bois exploités après coupe

Selon l'article 132-2 applicable :

“Les stocks de bois exploités après coupe sont ceux pour lesquels la coupe à caractère de récolte a été réalisée et pour lesquels la commercialisation n'a pas encore été réalisée par l'entité.

La croissance naturelle des arbres n'a pas d'incidence sur le volume de ces stocks et ne contribue donc pas à diminuer leur prix de revient unitaire.”

* 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 2024)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2024)

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 2024, 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 2024 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 20 mai 2025

Le commissaire aux comptes,
REVISION GESTION AUDIT



Laurent El Ghouzzi
Associé

Signé par Laurent El Ghouzzi
Le 20/05/2025



ID: tx_DYZbVnd0bMZA



EPIFORET 1 Groupement Forestier d'Investissement (GFI)

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

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 20 mai 2025



Le commissaire aux comptes,

REVISION GESTION AUDIT
Laurent El Ghouzzi
Associé

Signé par Laurent El Ghouzzi
Le 20/05/2025

rga
AUDIT
EXPERTISE COMPTABLE
ACCOMPAGNEMENT DE DIRIGEANTS

ID: tx_DYZbVnd0bMZA





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

EPICUREAM ©

p 2 : Pixabay ©

p 4 : EPICUREAM ©

p 9 : EPICUREAM ©

p 10-11 : Pixabay ©

p 12-13 : EPICUREAM ©

p 26 : Adobe Stock ©

p 29 : PIXNIO ©

p 37 : PIXNIO ©

p 38 : Pixabay ©

EPICUREAM106 rue de Sèvres,
75015 PARISwww.epicuream.fr



Le Bois des Plains

www.epicuream.fr