

GFI EPIFORÊT 1

GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT À CAPITAL VARIABLE

Rapport Annuel 2025

EPIASUREAM
Société de Gestion



Dans un monde où les cycles économiques s'accélèrent, le temps long redevient un avantage compétitif.

Le GFI EPIFORÊT 1 structure un patrimoine forestier inscrit dans cette dynamique, fondé sur la sélectivité des actifs et une gestion adaptée.

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	04	CHIFFRES CLÉS	05
I. CONJONCTURE			07
Contexte économique mondial et marché financier			07
Évolution du marché du bois en 2025			08
Analyse du marché du bois par essence			09
Le marché des forêts			13
Contexte fiscal			14
II. LE GFI ÉPIFORÊT 1 ET SON PATRIMOINE			16
Fiche d'identité du GFI			16
Evolution du patrimoine GFI EPIFOÊT 1 - 2021 à 2025			19
Composition du patrimoine au 31.12.2025			20
Répartition géographique & Sylviculture			21
Acquisition de forêts sur l'exercice 2025			24
III. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION			26
Les faits marquants			26
L'activité du GFI EPIFORÊT 1			26
Les Comptes du GFI - exercice 2025			34
IV. COMPTES ANNUELS			38
Bilan au 31 décembre 2025			39
Compte de résultat au 31 décembre 2025			40
Tableaux complétant le rapport de la société de gestion			41
V. GOUVERNANCE			46
Rapport du Conseil de Surveillance			46
Le texte des Résolutions soumises à L'Assemblée Générale 2026			49
VI. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES			52
VII. ANNEXES			60
Règles générales d'évualuation & tenue de comptes			60
Les risques de l'investissement en GFI			63
Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8			65

ÉDITORIAL

Cher(e) associé(e),

Dans un contexte géopolitique et économique international particulièrement complexe, et alors que la France a connu une période d’incertitude liée à l’adoption tardive de la loi de finances début 2026, le marché forestier a confirmé sa résilience. Cette dynamique a été portée par une demande soutenue des investisseurs institutionnels et par la stabilisation du marché du bois observée en 2025.

Par ailleurs, la création en avril 2025 de l’indice IEIF ASFFOR, dédié au suivi de la performance des fonds forestiers en France, a renforcé la visibilité et la lisibilité de cette classe d’actifs. Dans ce cadre, l’investissement forestier – notamment au travers des Groupements Forestiers d’Investissement – s’affirme plus que jamais comme une réponse pertinente à la recherche croissante de valeurs refuges, alliant performance, diversification, faible volatilité et durabilité environnementale.

Pour votre GFI, l’année 2025 a été marquée par une évolution significative : la revalorisation du prix de la part d’EPI-FORÊT 1 de +4,45 %. Cette progression résulte de la bonne orientation des cours du bois et de conditions d’acquisition favorables, les forêts ayant été achetées à des prix inférieurs aux valeurs d’expertise antérieures.

L’arrivée de nouveaux associés au sein du GFI a permis l’acquisition d’un actif de qualité dans le Limousin : la forêt des Monts de Blond. Implantée sur des sols particulièrement propices à la production de bois d’œuvre, elle est composée à 68 % de douglas, essence dont la valorisation a progressé de 16 % en 2025. Cette opération s’inscrit pleinement dans la stratégie de gestion de votre GFI : diversification géographique et d’essences, constitution d’un patrimoine forestier d’avenir et résilient face aux enjeux climatiques.

Conformément aux obligations réglementaires, une expertise actualisée des deux premières forêts, acquises en décembre 2022, a été réalisée fin 2025, établissant une nouvelle valeur vénale pour la forêt de Merry et le Bois des Plains.

Nous demeurons confiants dans les perspectives de l’investissement forestier en France et dans le développement durable de votre GFI, au service de votre patrimoine et des générations futures.

Philippe Chevrier
Président de la Société de Gestion
EPICUREAM



EPICUREAM

RA GFI EPIFORÊT 1

CHIFFRES CLÉS

120,60

hectares détenus

4

Massifs forestiers

3

régions d’implantation

+4,45%

revalorisation du prix de la part 2025

+ 662 T CO₂ EQ

Contribution nette - l’équivalent de l’empreinte carbone annuelle d’environ 72 habitants.

- | | |
|--------------------------------|----------------|
| • Date de création : | 19 mai 2021 |
| • Nombre de parts : | 12 959 |
| • Nombre d’associés : | 115 |
| • Valeur nominale de la part : | 150,00 € |
| • Prix de souscription : | 208,90 € |
| • Actif : | 1 967 462,00 € |



I. CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE MONDIALE ET MARCHÉ FINANCIER

+2,0 % Croissance US 2025	+1,4 % Croissance zone euros	2,7 % Inflation US stabilisée	+21 % MSCI World (USD)
------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	---------------------------

■ UNE CROISSANCE MONDIALE RÉSILIENTE

Les craintes d'atterrissage brutal, redoutées par une partie des investisseurs en début d'année, ne se sont pas concrétisées en 2025. Le ralentissement de l'activité s'est opéré de manière graduelle et ordonnée, permettant le **maintien d'une croissance positive**. Aux États-Unis, celle-ci s'établit à +2 %, après +2,8 % en 2024, traduisant une normalisation progressive de la demande intérieure et du marché du travail.

En zone euro, la dynamique s'est renforcée, avec une croissance à +1,4 %, contre +0,9 % en 2024, portée par la consommation et le commerce de détail. Cette trajectoire d'ensemble favorable demeure néanmoins hétérogène, l'Espagne (+2,8%) continuant de surperformer, tandis que l'Allemagne reste pénalisée par la faiblesse persistante de son secteur industriel. La France, malgré les incertitudes budgétaires, voit son taux de croissance s'établir à 0,9%.

■ UNE DÉSINFLATION PROGRESSIVE

En 2025, l'inflation s'est stabilisée autour de 2,7 % aux États-Unis et 2,1 % en zone euro, traduisant un **dégonflement progressif du pic inflationniste**. Cette normalisation a permis un retour des taux dans des zones acceptables pour les banques centrales et un **assouplissement monétaire progressif**. En France, l'inflation s'inscrit à 0,9 %, après 2% en 2024 !

Aux États-Unis, une **Reserve fédérale divisée** a évolué dans un environnement fortement contraint, marqué par une inflation persistante, un ralentissement de l'activité et des pressions politiques accrues, illustrées par un shutdown fédéral (fermeture partielle de

l'administration américaine), ayant retardé la publication de données clés.

■ UN TOURNANT MONÉTAIRE ENGAGÉ

Dans ce contexte, la FED a engagé tardivement son cycle d'assouplissement, avec **trois baisses de 25 points de base**, intervenues en septembre, octobre et décembre, ramenant les fed funds (taux interbancaires américains) autour de 3,50 % et 3,75 % en fin d'année.

En zone euro, situation plus inhabituelle, la BCE a évolué dans une situation plus confortable que la FED, portée par une désinflation mieux maîtrisée et plus homogène. Elle a procédé à **quatre baisses successives de 25 points de base**, intervenues en janvier, mars, avril et juin, ramenant progressivement le taux de dépôt à 2,00 %, avant d'entrer **en statu quo**.

En parallèle, la **Banque du Japon** a poursuivi sa normalisation monétaire, portant son taux directeur à 0,75 % en décembre, un niveau inédit depuis 1995.

■ DES MARCHÉS FINANCIERS BIEN ORIENTÉS

+13,3 %

Performance CAC 40 en 2025

À l'échelle mondiale, le MSCI World a progressé de +21 % en dollars, mais de +6,7 % en euros, reflétant l'impact marqué de l'affaiblissement du dollar sur la performance perçue par un investisseur européen. Les marchés américains ont enregistré des performances positives en devise locale (NASDAQ +20,9

% en dollars, S&P 500 +17,4 %), mais plus modérées en euros (+6,6 % et +3,5 % respectivement), dans un contexte de concentration des performances sur les grandes valeurs technologiques liées à l'intelligence artificielle. Les marchés européens ont affiché des performances solides, avec un STOXX Europe 600 en hausse de +19,8 % et un CAC 40 à +13,3 %.

DES DYNAMIQUES SECTORIELLES CONTRASTÉES

Le durcissement des droits de douane américains et la poursuite du tournant protectionniste ont constitué l'événement le plus marquant de l'année. Si le deuxième trimestre a été marqué par des épisodes de volatilité liés aux annonces tarifaires, entraînant une correction des marchés, un rebond progressif s'est ensuite matérialisé en mai-juin. Les tensions commerciales sino-américaines, ravivées en octobre, n'ont toutefois pas remis en cause, à l'échelle annuelle, la capacité d'adaptation du commerce mondial, comme l'illustre la Chine, dont l'excédent commercial a dépassé pour la première fois le seuil historique de 1 000 milliards de dollars, en dépit d'un environnement commercial plus protectionniste.

Nous pouvons également noter que les métaux précieux ont enregistré des performances remarquables, l'or progressant d'environ +65 % et l'argent de près de +150 %, tandis que les matières premières énergétiques ont été pénalisées, le pétrole reculant d'environ -18 % sur l'année. Parallèlement, l'affaiblissement marqué du dollar américain (-13 %) a constitué un facteur de soutien aux actifs non libellés en devise américaine.

Source : Groupama Asset Management et Banque des Territoires

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU BOIS EN 2025

Après les fortes tensions observées en 2022 et l'ajustement de 2023, le marché du bois en France aborde la fin de l'année 2025 dans une configuration plus stable. Malgré un environnement économique encore contraint, la demande reste solide pour les bois de qualité, notamment les essences nobles et un regain pour le résineux.

Cette stabilité s'appuie sur une progression marquée du bois français dans l'ensemble des filières : bois d'œuvre, bois d'industrie et bois-énergie. Le recentrage des approvisionnements sur le territoire national renforce la résilience de la filière et sécurise les débouchés des propriétaires forestiers.

Du côté du bois d'œuvre, un début d'année 2025 marqué par une offre particulièrement faible a été suivi d'une remontée des volumes au second semestre (+ 12 %), grâce à une mobilisation accrue des résineux surtout du douglas, du pin maritime et du sapin pectiné soutenus par des prix fermes. À l'inverse, le chêne a poursuivi sa phase de repli : ses volumes ont chuté de 15 %, baisse principalement provoquée par l'effondrement de la demande de merrains.

La majorité des essences affichent une stabilité des prix, voire une augmentation pour les résineux. Seuls le chêne et le peuplier enregistrent une baisse notable de respectivement 13 % et 18%.

Quant à la demande de bois, elle est restée ferme au premier semestre 2025, malgré une baisse du nombre moyen de soumissions par lot, tombé à 3,64. Cette baisse du nombre d'enchérisseurs suggère une sélectivité accrue de la part des acheteurs, mais ne remet pas en cause la solidité de la demande. En effet, la proportion de volumes vendus reste élevée, traduisant un besoin réel en matière première, notamment sur le marché national, où les acheteurs continuent de se positionner de façon active pour sécuriser leurs approvisionnements.

Source : Experts Forestiers de France

ANALYSE DU MARCHÉ DU BOIS PAR ESSENCE

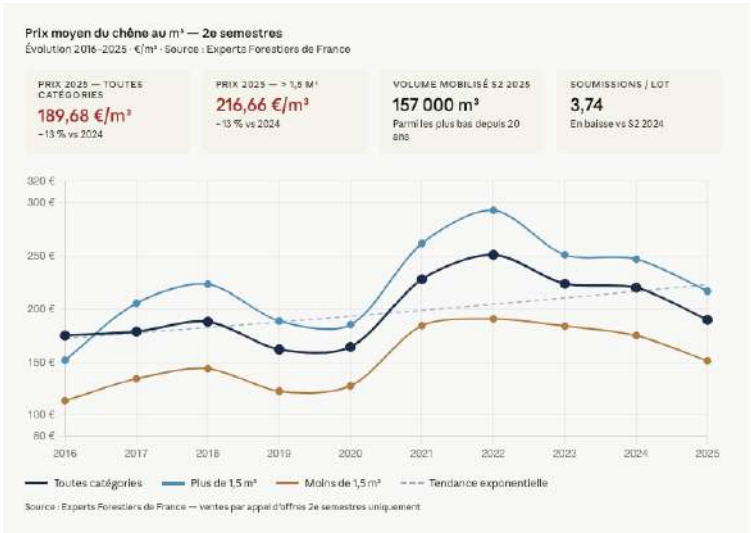
Avertissement : Les volumes et les prix annoncés ne concernent qu'une partie des ventes par appel d'offres, organisées par les Experts Forestiers de France

LE CHÊNE

Pour la deuxième année consécutive, les volumes mis en vente sur le marché au second semestre 2025 sont parmi les plus bas depuis 20 ans, exceptée 2009, année post crise des subprimes. Ce sont à peine 157 000 m3 qui ont été présentés lors des ventes. En effet, la morosité du marché, du contexte économique et la baisse des prix enregistrés ces dernières saisons ont sûrement provoqué un réflexe de rétention de la part des propriétaires. Malgré ce maintien de l'offre au 2eme semestre, le bilan de l'année se traduit par une baisse de la mobilisation de 5 %.

Malgré le retour des exportateurs dans les salles de vente, en particulier dans le Nord et le Nord-Ouest de la France. Le nombre moyen d'offres par lot tombe à 3,74. Très logiquement, les prix reculent de 13 %, au même rythme que les trois dernières saisons.

La baisse affecte toutes les régions sensiblement au même taux, même s'il existe des disparités régionales de prix, plus élevés dans le Nord et le Nord-Ouest que dans les deux grandes régions sources des deux tiers de la mobilisation (Bourgogne/Franche Comté et Centre). Cette baisse est principalement provoquée par l'effondrement de la demande de merrains, secteur connaissant de très grandes difficultés actuellement.



LE HÊTRE

Les volumes mobilisés se stabilisent depuis six saisons un peu en deçà de 30 000 m3 et même si la demande s'infléchit avec 3,69 offres par lot en moyenne contre plus de 4,30 ces dernières années et seulement 72 % des volumes vendus en séance, le hêtre tire son épingle du jeu quant aux prix obtenus.

Ils s'établissent à environ 76 €/m3 pour les bois de plus de 1m3, sensiblement équivalent à 2024 et confirment la tendance haussière constatée depuis 5 ans.



LE FRÊNE

La poursuite du développement de la chalarose (maladie invasive du frêne commun causée par le champignon ascomycète Hymenoscyphus fraxineus) sur la moitié Nord de la France, oblige toujours les propriétaires à récolter cette essence.

Les deux principales régions concernées ces dernières années, qui sont la Bourgogne/Franche-Comté et les Hauts-de-France poursuivent leur mobilisation au même rythme que le 2eme semestre précédent.

Deux autres régions représentant 20 % du volume en 2024, ont doublé les récoltes passant à 40 % des volumes de frêne au 2eme trimestre 2025 : La Champagne/Ardennes et l’Île de France. Ainsi l’offre pour l’ensemble de l’année rebondit à plus de 55 % par rapport à 2024 !

Le Frêne connaît toujours le même engouement sur le marché de l’export vers l’Asie et en particulier le Vietnam, avec plus de 6 offres en moyenne par lot et 92% du volume vendu en séance. Les prix obtenus confirment cet engouement pour atteindre 188 €/m3, record absolu depuis l’origine des statistiques, à savoir 2001 !



LE DOUGLAS

Le Douglas reste, en 2025, l’essence résineuse privilégiée par le marché. Ce facteur a conduit les propriétaires et leurs gestionnaires à mobiliser un volume supérieur au second semestre 2024, passant au-dessus du seuil de 200 000 m3, proche des plus hauts niveaux enregistrés ces deux dernières années.

Le volume annuel mobilisé progresse depuis 2023 sans pour autant retrouver les niveaux de 2021 et des années précédentes, et ce lié à l’évolution de la sylviculture avec l’allongement des cycles de production et report des coupes de récolte définitive.

A l’instar des autres essences, la demande se contracte certes à un niveau bien moindre : 3,99 offres par lot contre 4,36 au second semestre 2024 et 4,10 au premier semestre 2025. Tandis que le taux de volume en séance atteint 90 % avec un fléchissement peu notable par rapport aux semestres précédents, les prix de vente retrouvent sensiblement ceux de fin 2021 et début 2022 au moment de l’embellie du marché. Les bois de 1m3 et plus se valorisent à environ 100 €/m3.



L’ÉPICEA COMMUN

La ressource poursuit son érosion avec un volume mobilisé au second semestre d’un peu plus de 43 000 m3 contre 47 000 m3 à la même période en 2024. Le volume se répartit sur les régions principales suivantes : Le Limousin (25%), l’Alsace-Lorraine (24%), la Bourgogne Franche Comté (21%), et enfin le Midi-Pyrénées (16%).

Le volume mis sur le marché sur l’ensemble de l’année, s’inscrit dans la même tendance baissière depuis plusieurs années.

La faible ressource en bois blanc crée une tension sur le marché et attise la demande : 4,90 offres par lot en moyenne contre 4,16 au second semestre 2024, 93 % du volume vendu en séance contre 90 % l’année précédente.

La dynamique des prix s’inscrit dans la même tendance, avec une hausse de 9% par rapport au 1er semestre 2025 pour le bois de 1m3 et plus de volume unitaire.



■ **EPICÉA DE SITKA**

Ce sont seulement à peine 7 000 m3 qui ont été mis sur le marché au second semestre 2025, dont 70 % sur la région Bretagne. L'épicéa de Sitka n'occupe plus une place prépondérante sur ce marché régional. Les autres régions productrices comme le Limousin ou la Normandie ont également peu mobilisé.

Cela prolonge la tendance enclenchée depuis 2021 de baisse régulière de récolte, encore accentuée en 2025 par la poursuite de l'exploitation des chablis issus de la tempête Ciarran.

Tout comme pour l'épicéa commun, cette faible ressource en regard des besoins de bois blanc de la part de la filière, favorise une demande active. Encore plus de cinq soumissions par lot, et 95 % des volumes trouvent preneurs en séance. Les prix se stabilisent juste au-dessus de la barre des 60 €/m3 et ce depuis 5 ans.



■ **LE PIN MARITIME**

Au second semestre 2025, les volumes mobilisés en Pin Maritime sont issus pour 73 % du Grand-Ouest (Pays de la Loire, Centre, Bretagne et Poitou-Charentes), le solde en région Aquitaine, où le mode commercialisation privilégié n'est pas la vente par appel d'offres. Ils sont relativement stables sur les trois dernières années.

Il en est de même pour la demande avec certes moins d'offres par lot mais un taux de volume vendu en séance dans la moyenne des trois dernières années.

Les prix obtenus accusent une légère érosion, autour de la barre des 55 €/m3 pour des bois de volume unitaire supérieur à 1m3. Ils étaient plus proches des 60 € en 2024.



Source : Experts Forestiers de France

LE MARCHÉ DES FORÊTS

Le marché forestier français en 2025 apparaît solide mais plus sélectif, avec une forte dépendance à la qualité technique des massifs. Il reste soutenu par la demande institutionnelle sur les grandes surfaces et se caractérise par une hétérogénéité marquée des prix selon les régions, les essences et la structure des peuplements.

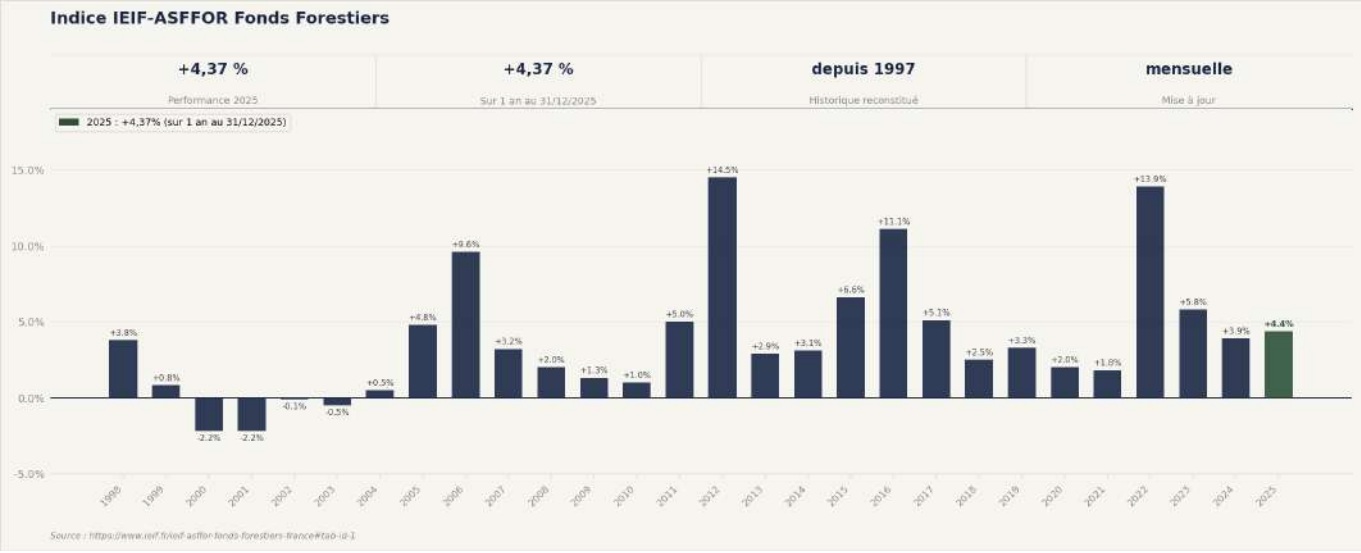
Sur le segment des transactions d'investissement, les prix observés en 2025 illustrent cette segmentation : une forêt de qualité moyenne s'échange généralement entre 5 000 et 8 000 €/ha ; les massifs jeunes à fort potentiel et accessibles se situent plutôt entre 8 000 et 15 000 €/ha ; tandis que les chênaies de qualité et les actifs premium atteignent fréquemment 15 000 à 30 000 €/ha, voire davantage pour des actifs exceptionnels.

La dynamique de long terme demeure favorable : les prix ont progressé d'environ 40 % sur dix ans et de plus de 120 % depuis la fin des années 1990. Les fondamentaux restent robustes, portés par la demande

en matériaux biosourcés, la valorisation croissante des services environnementaux et l'attrait patrimonial de la forêt comme actif réel de long terme. En 2025, le marché semble toutefois entrer dans une phase de stabilisation : les volumes de transaction restent soutenus, tandis que les valorisations deviennent plus sensibles à la qualité et à la localisation des actifs.

Le marché continue d'être influencé par un déséquilibre entre une offre structurellement limitée et une demande en progression, particulièrement sur les massifs de taille significative.

En dépit d'ajustements ponctuels et des écarts méthodologiques entre indicateurs officiels et observations de terrain, les signaux convergent vers un constat de résilience structurelle du marché forestier français. La forêt demeure un actif rare et patrimonielement attractif, cohérent avec les transitions économiques et écologiques en cours, tout en nécessitant une approche sélective et techniquement informée de l'investissement.



Depuis avril 2025, l'IEIF publie l'indice IEIF* ASFFOR** Fonds Forestiers France, dédié au suivi de la performance des fonds forestiers en France. Il reconstitue l'évolution historique depuis décembre 1997, de la valorisation des principaux Groupements Forestiers et GFI, pondérés de leur capitalisation. Mis à jour mensuellement, il permet de suivre la performance de la forêt, dite d'investissement et de prendre du recul sur son historique de performance.

Sur l'ensemble de la période 2025, la performance globale a été de +4,37 %.

Toutes les informations sur <https://www.ief.fr/ief-asffor-fonds-forestiers-france>

*IEIF : Institut de l'Épargne Forestière et Immobilière

**ASFFOR : Association des Groupements Fonciers et Forestiers

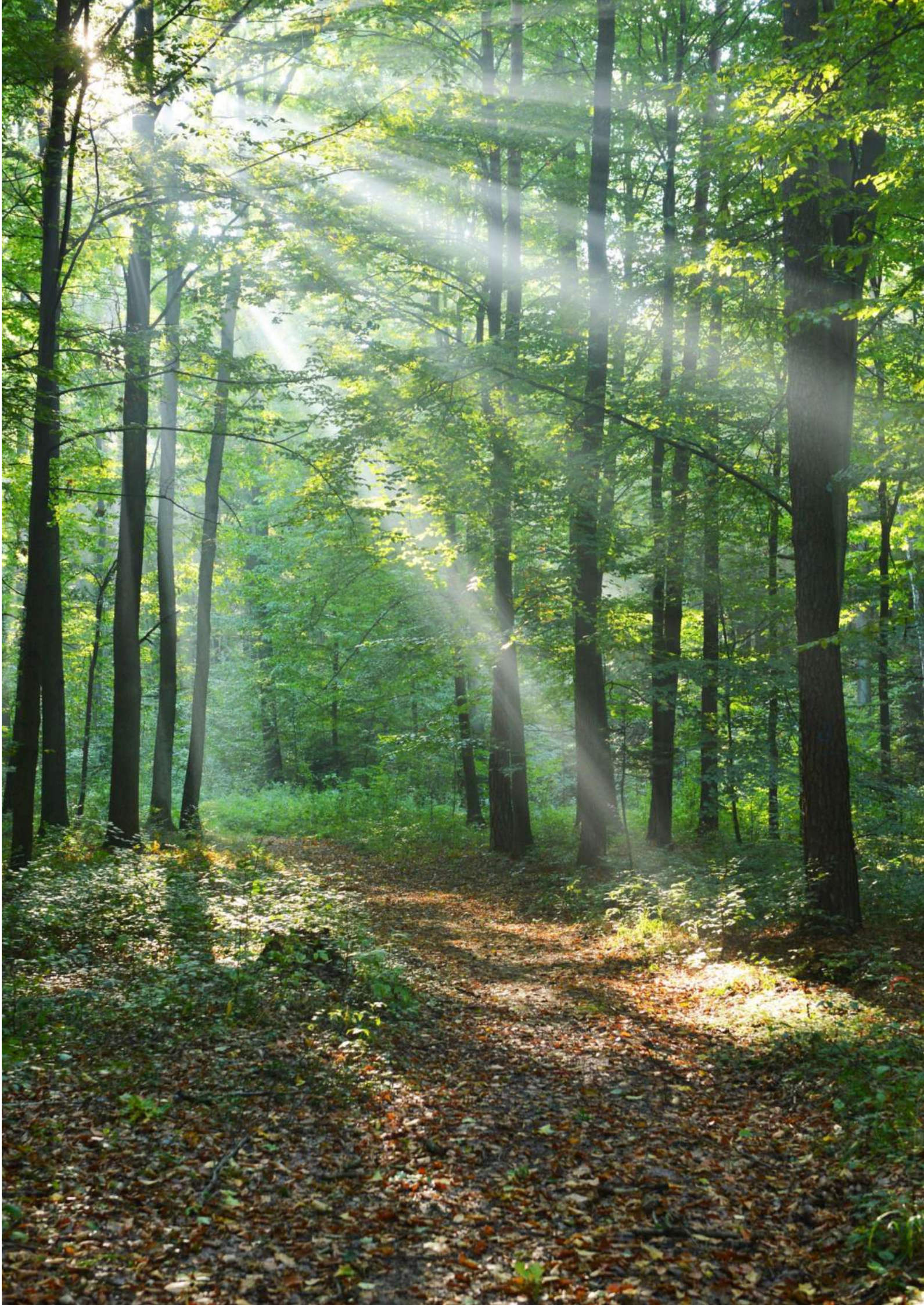
CONTEXTE FISCAL

Les principaux dispositifs fiscaux associés à l'investissement forestier demeurent applicables en 2025 :

- **Réduction d'impôt IR-PME** : réduction de 18 % du montant investi, dans la limite de 50 000 € pour une personne seule et de 100 000 € pour un couple soumis à imposition commune, sous réserve du plafonnement global des avantages fiscaux.
- **Crédit d'impôt DEFI Forêt – Acquisition** : le crédit d'impôt de 25 %, initialement applicable jusqu'au 31 décembre 2025, a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 dans le cadre de l'évolution de l'article 200 quindecies du Code général des impôts.

- **Transmission patrimoniale** : les bois et forêts ainsi que les parts de groupements forestiers peuvent bénéficier d'une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit à hauteur de 75 %, sous réserve du respect des conditions prévues par la réglementation fiscale (engagements de gestion durable et de conservation).
- **IFI** : les parts de groupements forestiers d'investissement bénéficient en principe d'une exonération totale d'IFI si l'associé détient moins de 10% des droits de vote du GFI.

Les dispositifs fiscaux mentionnés ci-dessus sont présentés à titre informatif ; leur application dépend du respect des dispositions légales en vigueur et de la situation personnelle de chaque contribuable.



II. LE GFI EPIFORÊT 1

FICHE D'IDENTITÉ DU GFI



TYPE DE GFI

GFI à capital variable

SIÈGE SOCIAL

106 rue de Sèvres 75015 Paris

DATE DE CRÉATION

19 mai 2021

N°D'IMMATRICULATION

899 500 847 R.C.S Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE

18 mai 2120

CAPITAL SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2025

1 943 850 euros

VISA AMF

G.F.I N°22-06 en date du 28.10.2022

SOCIÉTÉ DE GESTION DU GFI

EPIASUREAM

Société par Actions Simplifiée au capital minimum de 360 994 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
Jacques BRUXER
Sylvain COSSE
gilles CREPET
Erik GENDRE-RUEL
Marc Antoine GROMEZ
Bruno LEFORTIER
Marie-Josée VERNY

Fin de mandat : Assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028

EXPERTS FORESTIERS ÉVALUATEURS EXTERNES DU GFI

Pierre CHAVET - 17 avenue Emile Deschanel 75007 PARIS
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

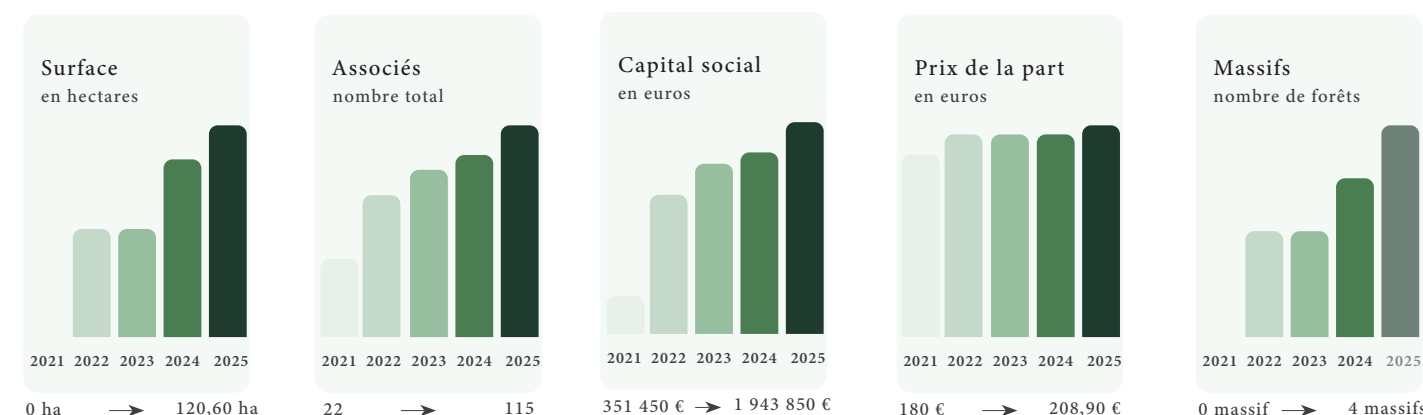
Fin de mandat : Durée illimitée



Le développement du GFI EPIFORÊT 1 repose sur la constitution progressive d'un patrimoine forestier cohérent, diversifié et sélectionné selon des critères exigeants.

La structuration des actifs, leur implantation géographique, la répartition des essences et le respect de critères de durabilité traduisent cette approche responsable et orientée vers le long terme.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE - GFI EPIFORÊT 1 - 2021 À 2025



COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31.12.2025

VUE D'ENSEMBLE DU PATRIMOINE

Le GFI EPIFORÊT 1 détient, au 31 décembre 2025, un patrimoine forestier composé de 4 massifs, représentant une surface totale de 120,60 hectares. La stratégie d'investissement repose sur une sélection d'actifs forestiers de qualité, une diversification géographique maîtrisée et une répartition équilibrée des essences.

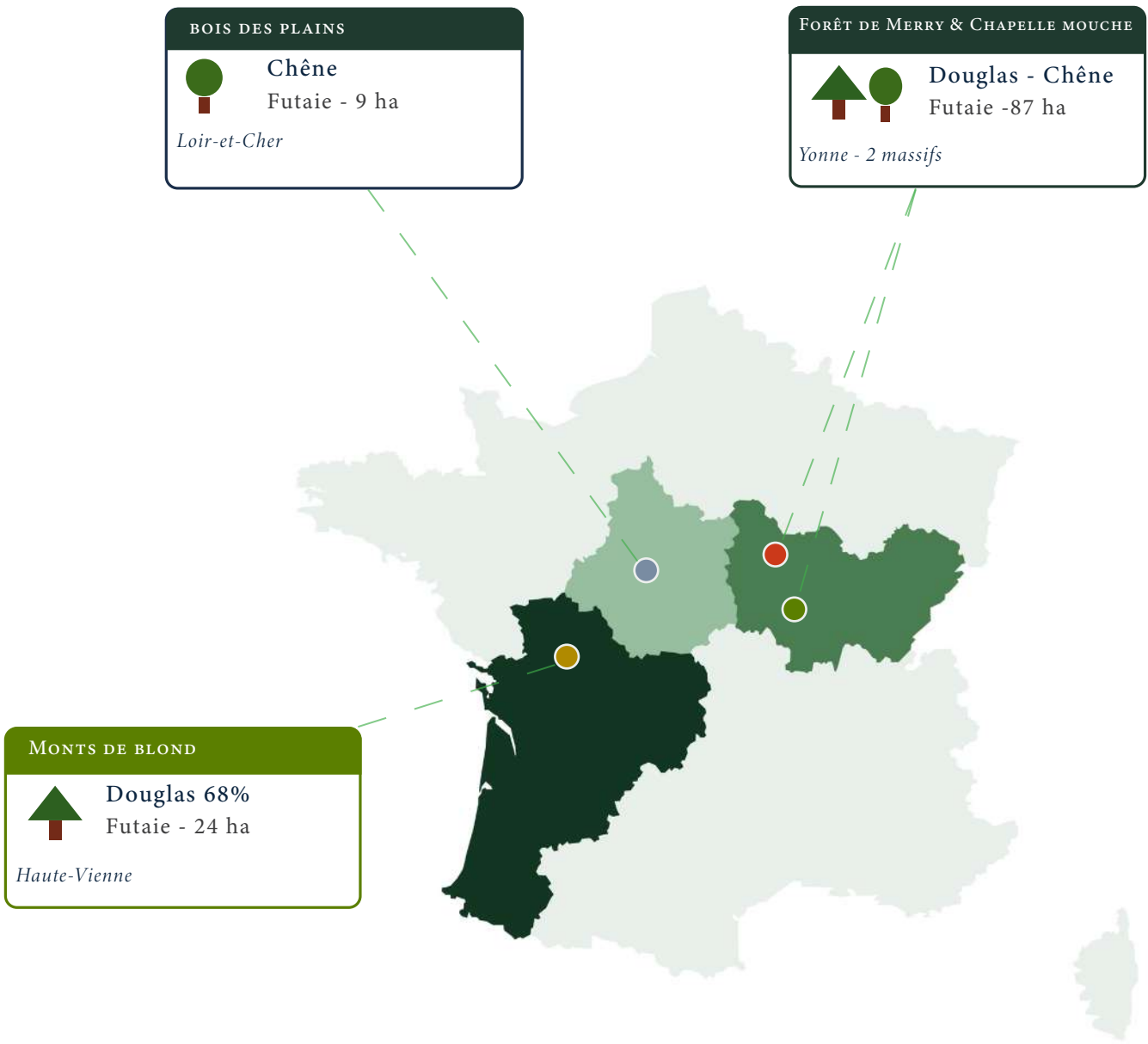
FORÊT	SURFACE (HA)	DATE D'ACQUISITION	PLAN SIMPLE DE GESTION (PSG)	CERTIFICATION PEFC	VALEUR D'ACQUISITION (€)	VALEURS COMPTABLE (€) fin 2025	
						IMMOBILISATION	STOCK
BOIS DES PLAINS			Adhésion au Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles	OUI	243 800	42 696	163 759
Loir et Cher	9,09	Déc. 2022					
CENTRE VAL DE LOIRE							
FORÊT DE MERRY			OUI	OUI	500 000	184 812	312 284
Yonne	52,43	Déc. 2022					
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ							
CHAPELLE MOUCHE			PSG en cours d'agrément	CERTIFICATION EN COURS	570 000	119 100	450 900
Yonne	35,40	Juillet 2024					
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ							
LES MONTS DE BLOND			OUI	OUI	325 500	66 500	259 000
Haute-Vienne	23,68	Déc. 2025					
NOUVELLE-AQUITAINE							
TOTAL FORÊTS	120,60				1 639 300	413 108	1 185 943

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.

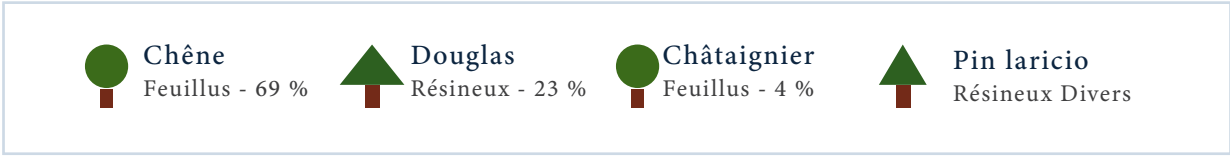
Toutefois, l'inventaire détaillé des placements forestiers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-150 du code monétaire et financier.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SYLVICOLE

LOCALISATION DES MASSIFS FORESTIERS



LES ESSENCES



- Nouvelle Aquitaine
- Centre Val de Loire
- Bourgogne Franche Comté

Dec. 2022



BOIS DES PLAINS

LOIR ET CHER - CENTRE VAL DE LOIRE
9,09 ha

Qualité & Rendement

À 30 km au nord de Vendôme, en région Centre Val de Loire. Futaie de chênes de qualité particulièrement dense, avec un volume important à l'hectare. Accessible directement depuis la route. Première exploitation en 2024 représentant moins de 20 % des coupes à réaliser prochainement.

Chênes - Futaie

PEFC

243 800 €

CBPS

Juil. 2024



LA CHAPELLE MOUCHE

YONNE - BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ
34,40 ha

Régularité & Réputation

À moins de 7 km de la jonction A6/A19, à 20 km au sud-ouest de Sens. 36 ha d'un seul tenant, composée de chênes de qualité régulièrement commercialisés et recherchés par les scieries locales. Revenus réguliers, excellente accessibilité. En 2025, l'inventaire systématique pied à pied a été réalisé, permettant d'engager le Plan Simple de Gestion soumis au CNPF pour agrément, préalable à la labellisation PEFC.

Chênes - Feuillus

PEFC en cours

570 000 €

PSG soumis au CNPF

Dec. 2022



FORÊT DE MERRY

YONNE - BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ
52,43 ha

Diversité & potentiel

À 11 km d'Auxerre, proche de l'A6 et du vignoble de Chablis. Forêt aux peuplements variés (douglas, chêne rouge, taillis), dans une région forestière active. Des parcelles à rendement immédiat, d'autres à transformer pour créer de la valeur. Sols de qualité, excellente desserte. En 2025, reboisement de la parcelle 3 avec 6 400 chênes, financé en partie par la vente de crédit carbone volontaire.

Douglas - Chênes rouges - Taillis

PEFC

PSG jusqu'en 2039

500 000 €

LABEL BAS-CARBONE

Dec. 2025



LES MONTS DE BLOND

HAUTE-VIENNE - NOUVELLE AQUITAINE
24 ha

Production & dynamisme

À 36 km au nord de Limoges, dans un site classé pour son intérêt paysager et patrimonial. Forêt dominée à 68 % par des douglas vigoureux et gérés en sylviculture dynamique. Très bien desservie par des chemins forestiers. Certifiée PEFC, PSG valide jusqu'en 2034.

Douglas 68% - Pin Laricio - Chataignier

PEFC

325 500 €

PSG jusqu'en 2034

LA FORÊT DES MONTS DE BLOND



LOCALISATION	SUFACE (HA)	VALEUR D'ACQUISITION (€)
BLOND (Haute-Vienne)	23,68	325 500
NOUVELLE-AQUITAINE		

PEUPELEMENT :

Des peuplements de douglas représentant 68 % de la surface. Ces peuplements sont suivis en sylviculture dynamique.

- Futaies de douglas d'âges diverses : 60 % de douglas âgés de 22 ans, vigoureux et très productifs, 40 % de douglas de plus de 35 ans, matures et de très bonne qualité
- Jeune plantation de pin laricio
- Jeune taillis de châtaigniers
- Taillis avec des réserves de chênes



Plantation de pin laricio



Douglas - Les Monts de Blond

III. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 Ordinaire afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de votre GFI durant son quatrième exercice social clos le 31 décembre 2025 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



L'ACTIVITÉ DU GFI EPIFORÊT 1

LA COLLECTE

Au cours du quatrième exercice du GFI EPIFORÊT 1, le montant total des fonds collectés, hormis les parts initiales créant le GFI, s'établit à 2 461 237,00 euros, dont 1 943 550,00 euros d'apports en capital et 517 687,00 euros au titre de la prime d'émission. Ce capital représente 113 associés pour 12 957 parts.

A la clôture de l'exercice, le 31 décembre 2025, aucune part n'était en attente de retrait.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire a approuvé les différentes résolutions qui lui étaient soumises :

• Résolution 1	Vote pour : 5 360 parts	Vote contre : 30 parts	Abstention : 0 part
• Résolution 2	Vote pour : 5 390 parts	Vote contre : 0 part	Abstention : 0 part
• Résolution 3	Vote pour : 5 360 parts	Vote contre : 0 part	Abstention : 30 parts
• Résolution 4	Vote pour : 5 390 parts	Vote contre : 0 part	Abstention : 0 part
• Résolution 5	Vote pour : 3 860 parts	Vote contre : 500 parts	Abstention : 0 part
• Résolution 6	Vote pour : 5 390 parts	Vote contre : 0 part	Abstention : 0 part



Reboisement - Forêt de Merry



Biodiversité - Bois des Plains



Visite forestière - Chapelle Mouche



Douglas - Forêt Monts de Blond



Pied à coulisse forestier

Concernant le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance (résolution 5), et conformément aux dispositions applicables, seuls les votes exprimés directement ont été pris en compte, les pouvoirs reçus n’ayant pas vocation à participer à ce scrutin.

Sur 11 465 parts composant le capital du GFI EPIFORÊT 1 à la date du vote :

- 4 360 parts ont voté directement (présents ou par correspondance),
- 1 030 parts avaient donné pouvoir — non comptabilisées pour ce vote,
- 6 075 parts étaient absentes et non représentées.

Le résultat du vote s’établit comme suit, sur la base des 4 360 parts ayant voté :

- Vote pour : 3 860 parts (88,5 %)
- Vote contre : 500 parts (11,5 %)
- Abstention : 0 part

La résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés.

■ LA GESTION DES FORÊTS

* BOIS DES PLAINS

Les bois vendus à l’automne 2024 ont été exploités et débordés par l’acquéreur, à ses frais, au cours du 1er trimestre 2025.

Une actualisation de l’expertise de la forêt a été réalisée en fin d’année, conformément à l’obligation réglementaire de réévaluation triennale. La valeur nouvelle valeur vénale de la forêt a été établie par l’expert forestier Jean-Luc Bartmann, à 202 000 euros. Cette valeur intègre le prélèvement d’environ 20 % des stocks en 2024.

* FORÊT DE MERRY

L’un des faits marquants dans la gestion de la forêt de Merry en 2025 est le reboisement de la parcelle 3. En effet, 6400 chênes ont pu être plantés au cours du

1er trimestre. Le taux de reprise constaté par l’expert forestier est excellent à fin mai puisqu’il est de 98%. Ce reboisement a été financé, en partie, par la vente de crédit carbone volontaire dans le cadre du label Bas-Carbone mis en place par le Ministère de la Transition écologique. Le GFI a choisi la société Stock CO₂, comme opérateur pour assurer le rôle d’intermédiaire entre les entreprises contributrices et le Ministère.

Le premier versement de la subvention carbone d’un montant de 5 200 euros a eu lieu en juin 2025. Le solde de la subvention d’un montant de 500 euros chaque année, sera versé jusqu’en 2030.

Un financement supplémentaire a été obtenu par l’intermédiaire des Pépinières Naudet, fournisseur des plants. En effet, Naudet Impact Biodiversité organise un programme de parrainage qui a permis de subventionner une partie de l’achat des plants à hauteur de 7 182 euros, via une entreprise « mécène », le Groupe Eurial.

Une coupe d’éclaircie des taillis en parcelles 1 et 6 a été réalisée afin de favoriser le développement des jeunes chênes rouges, chênes communs et châtaigniers. Elle a été vendue à l’entreprise Marouze pour un montant de 2 500 €.

Une actualisation de l’expertise de la forêt a été réalisée en fin d’année conformément à l’obligation réglementaire de réévaluation triennale. Une revalorisation de la forêt de 3,2 % par an a été établie par l’expert forestier Pierre Chavet, soit une valeur vénale désormais de 550 000 euros.

* CHAPELLE MOUCHE

L’inventaire systématique pied à pied a été réalisée par le gestionnaire de la forêt et nous a été présenté lors de la visite forestière en octobre.

Cet inventaire permet d’une part, de confirmer 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.



Douglas - Forêt Les Monts de Blond

Aucune coupe n’a donc pu être réalisée avant l’obtention de l’agrément du CNPF.

C’est grâce à l’établissement de ce PSG que la forêt pourra engager le processus de labélisation PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification), c’est un système de certification qui garantit que les forêts sont gérées de manière durable.

* LOCATION DES TERRITOIRES DE CHASSE

Les trois forêts, de Merry, des Plains et de la Chapelle Mouche, ont toutes loué leur territoire à des chasseurs locaux. Des baux ont été établis, avec le GFI, pour une période de trois ans renouvelables.

■ ACQUISITIONS DE FORÊTS - LA FORÊT DES MONTS DE BLOND

Le GFI a acquis au prix de 325 500 euros (dont 15 500 € d’honoraires d’intermédiaire qui comptablement sont intégrés dans la valeur de la forêt), après négociation, en décembre la forêt des Monts de Blond dans le département de la Haute-Vienne (87).

Ce massif forestier de 23 hectares et 67 ares d’un seul tenant est situé à 36 km au Nord de Limoges et à 90 km au Sud-est de Poitiers. C’est une région qui bénéficie de conditions très favorables à la production forestière, avec des précipitations bien réparties sur l’année.

Cette forêt est certifiée PEFC et dispose d’un Plan Simple de Gestion, valable jusqu’en 2034.

La forêt des Monts de Blond repose sur des sols propices à la production de bois d’œuvre de qualité. Elle est constituée à 68 % de peuplements de douglas. Ces peuplements ont été très bien suivis en sylviculture dynamique, la qualité résultante des futaies de douglas en témoigne ; 60 % de douglas âgés de 22 ans, vigoureux et très productifs, 40 % de douglas de plus de 35 ans, matures et de très bonne qualité. Une jeune plantation de pin laricio, ainsi qu’un jeune taillis avec des réserves de chêne viennent compléter et diversifier les peuplements de cette nouvelle acquisition.

La forêt est bien desservie par de nombreux chemins forestiers et par une piste conduisant à une place de dépôt, facilitant ainsi l'exploitation.

Cette nouvelle acquisition répond en tous points aux caractéristiques d'achats établis par les statuts : diversification géographique et d'essences, forêt d'avenir.

Concernant la chasse, le territoire de la forêt de Blond a été mis à disposition de l'ACCA (Association communale de chasse agréée), et ce avant son acquisition par le GFI.

Cette acquisition porte le Taux d'Investissement Forestier (TIF - % d'actifs forestiers dans la capitalisation du GFI) à 88 % (base capitalisation 31.12.2025).

Pour mémoire, les TIF du GFI :

- En 2022 : 64,48%
- En 2023 : 54,64%
- En 2024 : 82%

APPROCHE EXTRA-FINANCIÈRE – LABELLISATION PEFC

Le GFI promeut certaines caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du SFDR (règlement UE 2019/2088 portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers) et des pratiques de bonne gouvernance. Des risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement et via des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) mis en place.

Bien que la stratégie d'investissement du GFI n'intègre pas directement de critères d'activités économiques durables sur le plan environnemental au sens de la Taxonomie, les forêts sont gérées durablement dans le cadre d'un Plan Simple de Gestion.

Les Plans Simples de gestion ont reçu l'agrément des Centres Régionaux de la Propriété Forestière (CRPF), valable jusqu'au 24 mars 2039 pour la forêt de Merry, 30 septembre 2033 pour le bois des Plains et 24 septembre 2034 pour la forêt des Monts de Blond. Elles

bénéficient toutes trois d'une labellisation PEFC en cours de validité.

Concernant la forêt de la Chapelle Mouche, le Plan Simple de Gestion a été soumis au CRPF pour agrément, ce qui constituera une étape préalable à l'obtention du label PEFC.

Toutes les forêts détenues par le GFI bénéficient d'un contrat d'assurances « Incendies et Tempêtes » auprès de GROUPAMA Forêts Assurances.

* TAXONOMIE

Dans le cadre du règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables, dit « Taxonomie »

- Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.
- Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Concernant les investissements dans les activités économiques durables, le GFI ne prendra aucun engagement en matière d'alignement avec la Taxonomie européenne, le degré d'alignement est nul, soit 0%.

Cette situation résulte de trois facteurs cumulatifs propres à la nature des actifs détenus par EPIFORÊT 1 :

- Absence de critères techniques finalisés : à la date du présent document, les critères techniques d'examen (CTE) relatifs à la sylviculture dans le cadre du Règlement Taxonomie ne sont pas pleinement opérationnels pour les actifs forestiers détenus en gestion directe sous forme foncière. Les méthodes de calcul actuelles ont été principalement conçues pour des activités économiques

d'entreprises et ne sont pas directement transposables à des massifs forestiers détenus en direct.

- Indisponibilité des données dans le format requis : les massifs forestiers constituant le patrimoine du GFI ne sont pas des entités soumises aux obligations de reporting de durabilité européennes (CSRD). Les données nécessaires au calcul d'un alignement taxonomique formel ne sont donc pas disponibles dans le format standardisé requis par la réglementation.

- Nature juridique des actifs : le GFI détient du

foncier forestier en propriété directe et non des titres d'entreprises ou de fonds. Cette structure d'actifs fonciers non cotés n'entre pas dans le périmètre des méthodes de calcul d'alignement taxonomique actuellement en vigueur.

La Société de Gestion suivra les évolutions des critères techniques de la Taxonomie relatifs à la sylviculture et envisagera une mise à jour de cette déclaration dès que des méthodes adaptées aux actifs forestiers seront disponibles.



Forêt de Tronçais

* LE BILAN CARBONE

Le bilan carbone du GFI est positif : les forêts séquestrent 693 T CO2 EQ pour 31 T CO2 EQ émises au titre du fonctionnement du GFI, soit **une contribution nette de +662 T CO2 EQ** — l'équivalent de l'empreinte carbone annuelle d'environ 72 habitants.

Note : La forêt des Monts de Blond, acquise le 10 décembre 2025, n'est pas prise en compte dans le bilan carbone.

Bilan carbone des forêts du GFI EPIFORÊT 1:

- au 31.12.2023
- au 31.12.2024
- au 31.12.2025

FORÊT	VOLUME BOIS FORT <i>(en T)</i>	VOLUME BIOMASSE AÉRIENNE <i>(en T)</i>	CARBONE DU SOL ET DE LA LITIÈRE <i>(en T)</i>	STOCK DE CARBONE ET DE CO ₂ <i>(en T)</i>	STOCK DE CO ₂ ÉQUIVALENTE <i>(en T CO₂ EQ)</i>	SORTIE DE BOIS <i>(en T de bois fort)</i>	STOCK DE TONNES DE CO ₂ SORTIES ÉQUIVALENTE <i>(en T CO₂ EQ)</i>	STOCK DE TONNES DE CO ₂ FIN 2025 ÉQUIVALENTES <i>(en T CO₂ EQ)</i>
Forêt de Merry	9 638	7 169	3 665	10 835	18 870	0	0	18 870
	9 922	7 343	3 665	11 008	19 153	707	837	18 316
	10 215	7 559	3 665	11 224	19 530	0	0	19 530
Bois des Plains	1 982	1 850	637	2 486	4 330	0	0	4 330
	2 040	1 898	637	2 535	4 410	226	336	4 184
	2 101	1 954	637	2 591	4 508	0	0	4 508
Chapelle Mouche								
	5 223	4 857	2 478	7 335	12 763	0	0	12 763
	5 377	5 000	2 478	7 478	13 012	0	0	13 012
Total	11 620	9 019	4 302	13 321	23 200	0	0	0
	17 185	14 098	6 780	20 878	36 326	933	1 173	35 263
	17 693	14 513	6 780	21 293	37 050	0	0	37 050

Bilan carbone 2025 du GFI EPIFORÊT 1

EMISSIONS LIÉES À LA GESTION FORESTIÈRE DES FORÊTS 0,06 ETP <i>(en T CO₂ EQ)</i>	0,3
EMISSIONS LIÉES À LA GESTION DU GFI 3,39 ETP <i>(en T CO₂ EQ)</i>	31
BILAN CARBONE <i>(en T CO₂ EQ)</i>	31
COMPARATIF PAR RAPPORT À LA SÉQUESTRATION DES FORÊTS <i>(en T CO₂ EQ)</i>	693

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)

SYNTHÈSE DES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES 2025

SFDR ARTICLE 8

Caractéristiques environnementales & sociales

Règlement UE 2019/2088 - Exercice clos 31.12.2025

Le GFI EPIFORÊT 1 promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du règlement SFDR. Par nature, la forêt est un actif à impact positif : elle séquestre du carbone, produit des matériaux biosourcés et soutient la biodiversité. Les indicateurs ci-dessous reflètent les performances concrètes du fonds sur l'exercice 2025.

CERTIFICATION PEFC

75 %

des forêts certifiées
Objectif 100 % en 2026

CONTRIBUTION NETTE CARBONE

+662

T CO₂ EQ nettes
≈ empreinte de 72 habitants

COUVERTURE ASSURANCE

100 %

des forêts assurées
Incendies & tempêtes

BILAN CARBONE DÉTAILLÉ - 31.12.2025

Séquestration forêts

+693 TCO₂ EQ

Emissions fonctionnement GFI

-31 TCO₂ EQ

CONTRIBUTION NETTE

+662 T CO₂ EQ

Ratio séquestration / émission : 22x

FORÊT	STOCK CO ₂ EQ (T)	ÉVOLUTION
Forêt de Merry	19 530	+377
Bois des Plains	4 508	+98
Chapelle Mouche	13 012	+249
Total (3 forêts)	37 050	+724

Monts de Blond (acquis déc. 2025) non intégré au bilan carbone 2025

GESTION DURABLE & CERTIFICATION

Taux de labellisation PEFC du patrimoine

0% 75% Objectif 100% - 2026

● Forêt de Merry - PSG agréé jusqu'au 24/03/2039 - PEFC

Yonne - 52,43 ha

● Bois des Plains - CBPS agréé jusqu'au 30/09/2033 - PEFC

Loir-et-Cher - 9,09 ha

● Monts de Blond- PSG valide jusqu'en 2034 - PEFC

Haute-Vienne - 23,68 ha

● Chapelle Mouche - PSG soumis au CRPF - PEFC en cours

Yonne - 35,40 ha

ENGAGEMENTS & ACTIONS CLÉS

● OCT. 2024

Label Bas-Carbone obtenu - Forêt de Merry
Convention valorisation cabone - 4 ha

● T1 2025

6 400 chênes plantés - Taux de reprise 98%
Financement : subvention carbone + mécénat Eurial

● DÉC. 2025

Acquisition Monts de Blond - PEFC certifiée
68% de douglas - sylviculture dynamique

● 2026

Certification PEFC chapelle Mouche
Après agrément PSG par le CRPF

○ 2030

Fin convention carbone Forêt de Merry
Versement annuels de 500 €/an jusqu'à échéance

Les informations périodiques complètes au sens de l'article 8 du règlement SFDR figurent en annexe du présent rapport.

L'EXAMEN DES COMPTES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 1 967 462 euros, figure notamment :

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

L'exercice social du GFI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2025 de - 47 140 euros.

Ce résultat s'inscrit dans la phase d'investissement du fonds, marquée par l'acquisition récente des forêts de Chapelle Mouche et de Blond, qui génèrent à ce stade principalement des charges (frais d'acquisition, travaux sylvicoles, dépositaire...) sans revenus immédiats. Ce décalage est inhérent au modèle forestier, caractérisé par des cycles de production longs. La rentabilité du fonds a vocation à se matérialiser progressivement, à mesure que les peuplements atteindront leur maturité et permettront la réalisation de coupes.

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 : 1 895 153 euros, soit 146,24€ par part,

- Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs : 1 993 197 euros, soit 153,81 € par part,
- Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine : 2 454 056 euros, soit 189,37 € 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 2025 de la Société, d'approuver les résolutions suivantes :

Première résolution

(Rapport de la Société de Gestion – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2025 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion)

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2025 de la Société tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 1 943 850 euros et un résultat net de - 47 140 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 Ordinaire constate l'existence d'un résultat net négatif de 47 140 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 2025)

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2025, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : Valeur bilantielle à la clôture de l'exercice : 1 895 153 euros, soit 146,24 € par part,
- Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs : 1 993 197 euros, soit 153,81 € par part,
- Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine : 2 454 056 euros, soit 189,37 € 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 Ordinaire, 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

(Approbation de la souscription d'une assurance responsabilité civile au bénéfice des membres du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale Ordinaire, approuve la souscription par EPIFORÊT 1 d'un contrat d'assurance responsabilité civile au bénéfice des membres du Conseil de Surveillance, couvrant les risques liés à l'exercice de leur mandat.

Sixième résolution

(Approbation de la revalorisation du remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'actualiser le barème des remboursements des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance dans la limite de 250 € par réunion.

Septième 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 Ordinaire 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.



EPICUREAM

Fait à Paris, le 30 mai 2026
Le Gérant EPICUREAM



IV. COMPTES ANNUELS

BILAN - 01/01/2025 AU 31/12/2025 - 12 MOIS

ACTIF

POSTE	NET (€)
ACTIF IMMOBILISÉ	
Total I - Actif immobilisé NET	413 108
Terrains nus	353 808
Frais agence Terrains	59 300
ACTIF CIRCULANT	
Total II - Actif circulant NET	1 554 354
Produits finis - Stocks	1 188 847
Forêt de Merry	315 188
Bois des Plains	163 759
Chapelle Mouche & Chutteries	450 900
Forêt de Blond	259 000
Avances & acomptes versés	
Fournisseurs Avances et acomptes	
Créances clients	8 365
Collectif clients débiteurs	1 165
Clients factures à établir Tva TN	7 200
Autres créances	19 865
Tva déductible sur autres biens et service	6 366
Tva remboursement demandé	3 665
Tva sur factures non parvenues	4 442
Notaires	5 392
Charges constatées d'avance	4 140
Charges constatées d'avance	4 140
Valeurs mobilières de placement	189 165
OSTRUM FCP	189 165
Disponibilité	143 972
Banque BP Rives de Seine	143 972
TOTAL GÉNÉRAL ACTIF	1 967 462

PASSIF

POSTE	2025
CAPITAUX PROPRES	
Total I - Capitaux propres	1 895 153
Capital Social	1 943 850
Capital souscrit, appelé, versé	1 943 850
Prime d'émission	37 584
Prime d'émission	517 747
Primes liées au capital social	(480 162)
Report à nouveau	(39 142)
Report à nouveau débiteur	(39 142)
Résultat de l'exercice	(47 140)
AUTRES FONDS PROPRES	
Total II - Autres fonds propres	
PROVISIONS	
Total III - Provisions	
DETTES	
Total IV - Total des dettes	72 310
Emprunts & dettes établissement crédit	436
Intérêts courus à payer	436
Dettes fournisseurs	68 809
Collectif fournisseurs créditeurs	42 155
Fournisseurs factures non parvenues	26 654
Dettes fiscales et sociales	2 365
Personnel rémunérations dues	195
Personnel provision congés payés	37
Caisse Sécurité Sociale URSSAF	628
Caisse prévoyance	69
Caisse retraite	217
Taux d'apprentissage libératoire	1
Charges sociales sur congés payés	15
Tva factures à établir	1 200
Etat charge à payer Taxe apprentissage	1
Etat charge à payer Formation continue	1
Autres dettes	50
Frais à rembourser Sal 1	50
Produits constatés d'avance	649
Produits constatés d'avance	649
TOTAL PASSIF	1 967 462

COMPTE DE RÉSULTAT - 01/01/2025 AU 31/12/2025 - 12 MOIS

PRODUITS

POSTE	MONTANT (€)		
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Total des produits d'exploitation	23 107		
Production vendue Services et Travaux	10 587		
Vente Bois d'oeuvre 20 %	6 000		
Vente de petit bois industrie tx 20 %	150		
Vente petit bois de chauffage TVA 10%	2 121		
Loyer de chasse Exo TVA 0 % RF	2 316		
Montant net chiffre d'affaitres	10 587		
Subvention	12 382		
Subvention d'exploitation	12 382		
Autres produits d'exploitation	137		
Produits divers gestion courante	137		
PRODUITS FINANCIERS			
Total des produits financiers	5 469,00		
Produits des cessions VMP et inst. de trésorerie	5 469,00		
Compte 767300	5 469,00		
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION			
SOLDE	PRODUITS (€)	CHARGES (€)	RÉSULTAT (€)
Résultat d'exploitation	23 107	75 716	(52 609)
Résultat financier	5 469	0	5 469
Résultat courant avant impôt	28 576	75 716	(47 140)
Résultat exceptionnel	0	0	0
Résultat de l'exercice	28 576	75 716	(47 140)

CHARGES	
POSTE	MONTANT (€)
CHARGES D'EXPLOITATION	
Total des charges d'exploitation	75 716
Autres charges & charges externes	72 188
Location Logiciel 1	300
Entretien et réparation / Travaux de reboisement	27 877
Assurances Multirisques	2 226
Commissions de gestion	8 491
Honoraires gestion sociale	754
Honoraires comptables	3 162
Honoraires CAC	4 141
Honoraires dépositaire	15 000
Honoraires juridiques AG	3 350
Honoraires divers	1 970
Honoraires INTRACE	1 500
Frais d'actes et contentieux Tva 0%	573
Catalogue et imprimés	240
Voyages et déplacements Tva 0%	371
Déplacement Indemnités KM	650
Réceptions Tva 10%	267
Réceptions Tva 20%	30
Autres frais bancaires Tva 0%	1 285
Impôts, taxes et versements assimilés	2 750
Taxe d'apprentissage	4
Participation employeur FCP	7
Versement libératoire	1
Taxes foncières	227
Taxe chiffre d'affaires non récupérable	2 472
Autres droits administration	40
Salaires	632
Salaires et traitements	541
Congés payés	91
Cotisations sociales	95
Cotisations Chg pat MSA	38
Cotisations Chg pat Retraite	16
Cotisations chg pat Chomage	25
Autres charges de personnel	15
Autres charges	50
Autres droits et valeurs similaires	50

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Total valeur vénale inscrit à l'actif : 1 700 000 €			
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	11,9 %	9,09	7,5 %
Forêt de Merry	32,4 %	52,43	43,5 %
Chapelle Mouche	36,3 %	35,40	29,4 %
Monts de Blond	19,5 %	23,68	19,6 %
TOTAL	100,0 %	120,60	100%
Conformité au titre de l'article R. 214-176-7 du code monétaire et financier – Exercice clos le 31 décembre 2025			
Le GFI EPIFORÊT 1, constitué par offre au public le 28 octobre 2022, bénéficiait d'un délai de trois ans pour se mettre en conformité avec les dispositions de l'article R. 214-176-7 du code monétaire et financier.			
Au 31 décembre 2025, le patrimoine forestier du groupement satisfait aux trois conditions fixées à l'alinéa 1 dudit article : - le patrimoine est réparti en au moins deux unités de gestion distinctes - 4 massifs ; - ces unités sont éloignées l'une de l'autre d'au moins vingt kilomètres - confirmé ; - aucune unité de gestion ne représente plus de 60 % de la surface totale du patrimoine forestier du groupement - max = 43,5 %.			
En conséquence, le GFI EPIFORÊT 1 est en pleine conformité avec les dispositions de l'article R. 214-176-7 du code monétaire et financier à la date d'échéance du délai réglementaire. L'établissement de l'état sylvicole prévu à l'alinéa 2 du même article n'est pas requis.			

TABLEAU II - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Valeur nominal de la part : 150 € Date de création du GFI : 07.05.2021						
ANNÉE	CAPITAL NOMINAL	CAPITAUX APPORTÉS AU GFI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS	NOMBRE D'ASSOCIÉS	RÉMUNÉRATION H.T DE LA SGP À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE ⁽²⁾
31/12/2022	1 278 600,00 €	1 278 300,00 €	8 524	77	156 094,00 €	200,00 €
31/12/2023	1 563 300,00 €	284 700,00 €	10 422	91	37 960,00 €	200,00 €
31/12/2024	1 665 450,00 €	102 150,00 €	11 103	99	13 620,00 €	200,00 €
31/12/2025	1 943 850,00 €	278 000,00 €	12 959	115	38 449,70 €	208,90 € ⁽³⁾

⁽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).

⁽³⁾ Prix revalorisé à 208,90 € à partir du 27 mai 2025, suite à la revalorisation du prix de la part de +4,45 %.

TABLEAU III - ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% / 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 GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS H.T)
2022	Aucune	-	-	-	-
2023	Aucune	-	-	-	-
2024	Aucune	-	-	-	-
2025	Aucune	-	-	-	-

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

L'investissement en parts de GFI doit s'envisager comme un investissement myen/long terme. La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

Cette durée est cohérente avec les cycles de production forestiers et la nature des actifs détenus.

TABLEAU IV - ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

ANNÉE	PRIX DE SOUSCRIPTION OU D'EXÉCUTION AU 1ER JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE	RENTABILITÉ DE LA PART (EN %) ⁽¹⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2022	180,00 € —> 200,00 €	Néant	0	0
2023	200,00 €	Néant	0	-1,2 €
2024	200,00 €	Néant	0	- 3,82 €
2025	200,00 € —> 208,90 € ⁽²⁾	Néant	0	-3,02 €

⁽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.

⁽²⁾ Revalorisation du prix de la part à partir de 27 mai 2025.

La revalorisation du prix de la part intervenue en mai 2025 (+4,45 %) résulte de la bonne orientation des cours du bois et de conditions d'acquisition favorables. C'est la première revalorisation depuis la création du GFI.

Aucun dividende n'a été distribué depuis la création du GFI. Cette politique est cohérente avec la phase d'investissement du fonds — la rentabilité a vocation à se matérialiser progressivement à mesure que les peuplements atteindront leur maturité.

2022
200,00 €
après visa AMF
180 € avant visa

2023
200,00 €
Aucun dividende
RAN : - 1,20 €/part

2024
200,00 €
Aucun dividende
RAN : - 3,82 €/part

2025
208,90€
Revalorisation 27 mai
RAN : - 3,02 €/part
+ 4,45 %

TABLEAU V - ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

ANNÉE	2022	% DU TOTAL DES REVENUS 2022	2023	% DU TOTAL DES REVENUS 2023	2024	% DU TOTAL DES REVENUS 2024	2025	% DU TOTAL DES REVENUS 2025
Nombre de parts	8 524		10 422		11 103		12 959	
REVENUS (€/part) ⁽¹⁾								
Produits de l'activité forestière	0	-	0,10	13 %	3,61	96 %	0,41	23 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0	-	0,70	87 %	0,16	4 %	0,42	23 %
Produits divers	-	-	-		0		0,97	54 %
Total revenus :	-	-	0,80	100 %	3,77	100 %	1,80	100 %
CHARGES (€/ part) ⁽¹⁾								
Commission de gestion	0,25	-	0,66	83 %	0,74	20 %	0,66	36 %
Charges sur patrimoine forestier			2,92	366 %	0,15	4 %	2,47	137 %
Autres frais de gestion	1,14	-	-		2,51	67 %	2,44	135 %
Sous total charges externes	1,39	-	3,58	449 %	3,39	90 %	5,57	309 %
Total charges	4,48	-	3,66	460 %	6,84	182 %	6,07	337 %
Résultat courant/part	-3,50 €		-2,87€	-360 %	0,29 €	8 %	- 3,64 €	- 202 %
Variation report à nouveau/part			-1,20 €	-150 %	-3,82 €	-101 %	0,25€	14 %

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

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL 31/12 2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL 31/12 2025
Fonds collectés	2 076 740,00 €	384 497,00 €	2 461 237,00 €
+ cessions d'actifs forestiers	-	-	-
+ soulte perçue dans le cadre d'un échange	-	-	-
+ divers (autres produits divers et financiers)	87 465,00 €	28 576,00 €	116 041,00 €
- commission de souscription	207 674,00 €	38 449,70 €	246 159,70 €
- achat d'actifs forestiers	1 313 800,00 €	325 500,00 €	1 639 300,00 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	93 898,00 €	20 893,00 €	114 791,00 €
- soulte versée dans le cadre d'un échange	-	-	-
- divers (Frais d'acquisition, commissions, expertises, salaires, honoraires et divers)	191 068,00 €	93 157,00 €	284 225,00 €
Sommes restant à investir	357 765,00 €	- 64 927,00 €	292 802,00 €
Dont fonds de remboursement	Non applicable - Le GFI n'est pas doté d'un fonds de remboursement dédié.		



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux Statuts de notre société, nous vous rendons compte de l'exercice de notre mission ainsi que de notre opinion sur l'activité de notre société, ainsi que de notre opinion sur l'activité de la Société de Gestion, sur les comptes de l'exercice, et les résolutions qui vous sont proposées.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2025 est intervenu le renouvellement complet de votre Conseil de Surveillance dont les membres ont été désignés pour une durée de trois ans. Monsieur **Jean-Marc ETIENNE** a été réélu comme Président du Conseil de Surveillance lors du Conseil de Surveillance du 4 décembre 2025.

Lors de la séance du 4 décembre 2025 un point complet des actions menées par la Société de Gestion, sur la gestion des forêts a été réalisé. Concernant la stratégie de commercialisation du GFI qui constitue un point de vigilance pour les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion a précisé que :

- Depuis son arrivée à la tête d'EPICUREAM les commissions des cabinets partenaires ont été revues à la hausse.
- Une réflexion est en cours sur l'intérêt éventuel d'un rapprochement de la société de gestion avec un investisseur institutionnel disposant déjà d'un réseau de distribution susceptible de constituer un véritable accélérateur de croissance.

Le barème de remboursement des frais de déplacement a été actualisé lors d'un échange entre la Société de Gestion et un membre du Conseil de Surveillance et son approbation est soumise à l'Assemblée Générale.

Il a été convenu de proposer à l'Assemblée Générale la mise en place d'une assurance responsabilité civile pour les dirigeants de la Société de Gestion et les membres du Conseil de Surveillance.

Il est apparu prématuré, compte tenu du stade de développement de la structure, de mettre en place un système de jetons de présence afin d'inciter à l'assiduité des membres du Conseil de Surveillance.

Afin d'améliorer la transparence quant à la performance du groupement forestier, le Conseil de Surveillance et la Société de Gestion ont convenu d'intégrer l'indice IEIF ASFOR dans la documentation transmise par la Société de Gestion ; un comparatif sera fait avec le prix de la part du GFI EPIFORÊT 1.

Nous avons consacré notre séance du 21 mai 2026 à :

- La préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2025 et notamment à l'examen des dits comptes ;
- La mise en place du programme des travaux et des coupes du GFI ;
- Un échange sur le montant de commercialisation en 2025 et à ce jour ;
- L'organisation de la visite forestière 2026 ;
- Plusieurs questions diverses (frais de déplacement, assurance responsabilité civile,...).

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 2025 du GFI EPIFORÊT 1, la collecte totale, depuis la création du GFI, s'établissait à 2 461 597 euros, dont 1 943 850 euros d'apports en capital et 517 747 euros au titre de la prime d'émission. Au cours de l'exercice 2025, La collecte nette s'est élevée ainsi à la somme de 384 497 euros dont 278 400 euros en capital et 106 097 euros en prime d'émission, ayant donné lieu à la création de 1 856 nouvelles parts.

Au cours de cet exercice, le GFI n'a, par ailleurs, enregistré aucune demande de cession de part.

Au 31 décembre 2025, aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE

Le GFI a acquis une nouvelle forêt, la forêt des Monts de Blond, de 23 hectares et 67 ares en Haute Vienne (87300). Cette forêt est constituée à 68 % de peuplement de Douglas, complétés de taillis de chêne et châtaigniers, et de jeunes plantations de pins Laricio.

Le Plan Simple de Gestion est valide jusqu'en 2034 et la forêt bénéficie du label PEFC.

Cette forêt s'ajoute aux actifs forestiers déjà existants :

- Le Bois des Plains, dans le Loir et Cher, d'une surface de 9 hectares, constituée d'une futaie de chêne.
- La forêt de Merry, dans l'Yonne, d'une surface de 52 hectares, aux peuplements variés, feuillus et résineux, à la fois de rendement et en reconstitution.
- La Chapelle Mouche, dans l'Yonne, d'une surface de 35 hectares, aux peuplements de feuillus à majorité de chênes.

Le patrimoine forestier du GFI atteint désormais environ 120 hectares, répartis entre peuplements de feuillus et de résineux.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale des quatre forêts résultant des expertises faites à l'acquisition ressort, au 31 décembre 2025, à 1 700 000 euros.

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

- **Valeur comptable** : Valeur bilantielle à la clôture de l'exercice : 1 895 153,00 euros, soit 146,24€ par part,
- **Valeur de réalisation** : Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs : 1 993 197,00 euros, soit 153,81€ par part,
- **Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine : 2 454 056,00 euros, soit 189,37€ 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 21 mai 2026 a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice clos le 31 décembre 2025. 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 2025 du GFI se solde par un résultat comptable de - 47 140 euros.

Ce résultat s'inscrit dans la phase d'investissement du fonds, marquée par l'acquisition récente des forêts de Chapelle Mouche et de Blond, qui génèrent à ce stade principalement des charges (frais d'acquisition, travaux sylvicoles, dépositaire...) sans revenus immédiats. Ce décalage est inhérent au modèle forestier, caractérisé

par des cycles de production longs. La rentabilité du fonds a vocation à se matérialiser progressivement, à mesure que les peuplements atteindront leur maturité et permettront la réalisation de coupes.

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 21 mai 2026 est soumis à votre approbation.

N'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions et vous invitons donc à voter en faveur de leur adoption.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs au quatrième exercice clos le 31 décembre 2025, 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 Ordinaire, 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 2025 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion)

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2025 de la Société tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 1 943 850 euros et un résultat net de – 47 140 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 Ordinaire constate l'existence d'un résultat net négatif de 47 140 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 2025)

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2025, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : Valeur bilantielle à la clôture de l'exercice : 1 895 153,00 euros, soit 146,24 € par part,
- Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs : 1 993 197,00 euros, soit 153,81 € par part,
- Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine : 2 454 056,00 euros, soit 189,37 € 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 Ordinaire, 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

(Approbation de la souscription d’une assurance responsabilité civile au bénéfice des membres du Conseil de Surveillance)

L’Assemblée Générale Ordinaire, approuve la souscription par EPIFORÊT 1 d’un contrat d’assurance responsabilité civile au bénéfice des membres du Conseil de Surveillance, couvrant les risques liés à l’exercice de leur mandat.

Sixième résolution

(Approbation de la revalorisation du remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance)

L’Assemblée Générale Ordinaire décide d’actualiser le barème des remboursements des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance dans la limite de 250 € par réunion.

Septième 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.



VI. RAPPORT 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 2025)



EPIFORET 1 GFI
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2025 - Page 2

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2025)

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 2025, 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 2025 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 D441-6 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 11 mai 2026

Le commissaire aux comptes,

REVISION GESTION AUDIT



Signé par Laurent El Ghouzzi
Le 11 mai 2026

Laurent El Ghouzzi
Associé

rga

doc_Myv
bx_gZ7ma7adqQGV

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 2025)**

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

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.

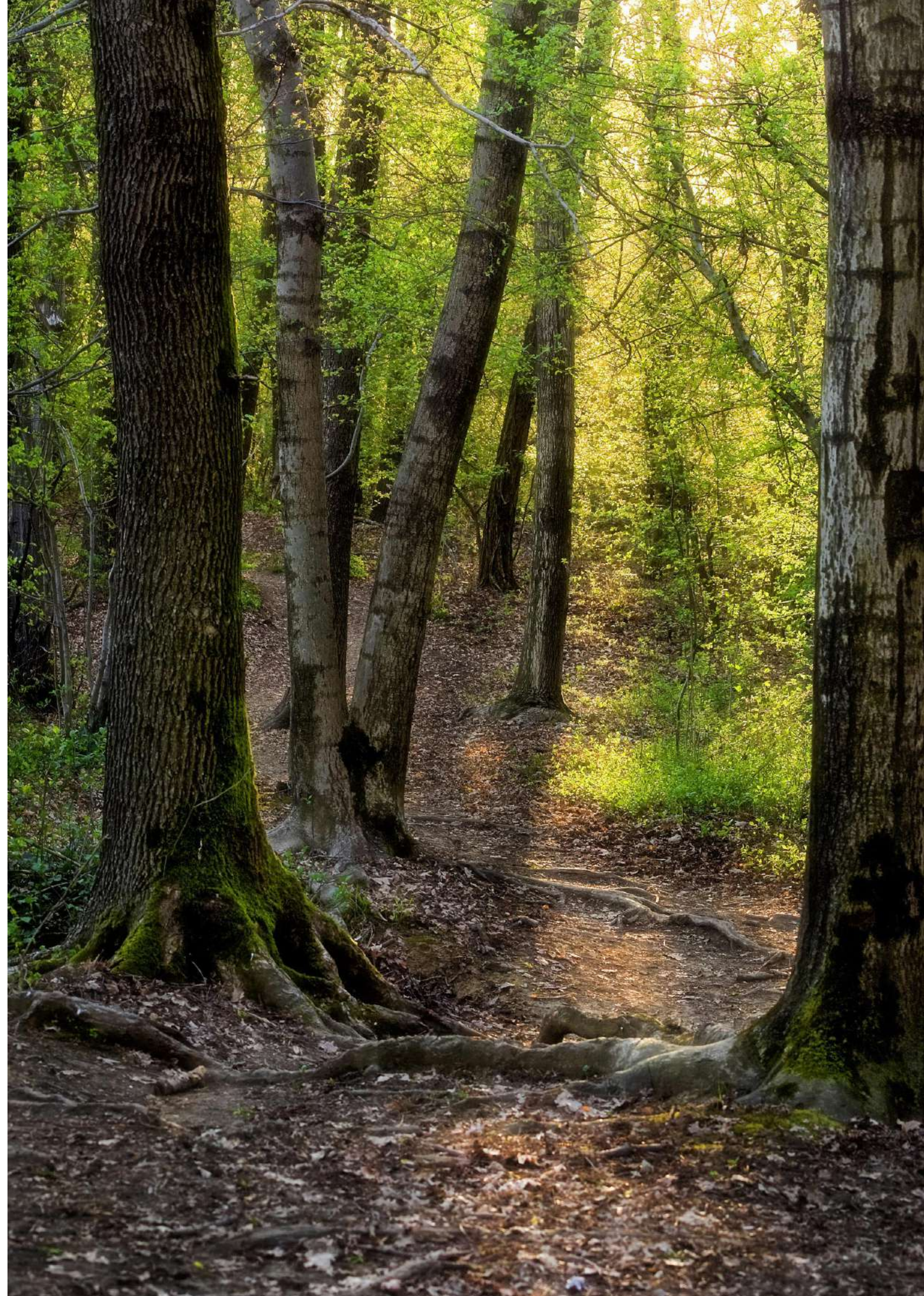
Fait à Paris, le 11 mai 2026

Le commissaire aux comptes,



Signé par Laurent El Ghouzzi
Le 11 mai 2026

REVISION GESTION AUDIT
Laurent El Ghouzzi
Associé



VII. ANNEXES

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 ANC n°2024-06 du 04 octobre 2024 applicables aux sociétés d'épargne forestière (SEF) et aux groupements forestiers d'investissement (GFI).

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 des coûts 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 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 coupes

Selon l'article 132-2 applicable

« Les stocks de bois exploités après coupes 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.



Chapelle Mouche - Chêne

LES PRINCIPAUX RISQUES DU GFI EPIFORÊT 1

■ **RISQUE DE LIQUIDITÉ**

La liquidité est fonction des demandes de souscription ou d'acquisition de parts enregistrées par la société de gestion, laquelle ne garantit pas la revente des parts, ni son délai de réalisation.

Le GFI n'est pas doté d'un fonds de remboursement. Toutefois, le GFI ne peut émettre de nouvelle part tant qu'une demande de rachat reste en suspens. En cas de blocage durable, des demandes de cession, un marché secondaire de rachat est mis en place par la société de gestion pour confronter offres de vente et d'achat. Enfin, si le blocage persiste, la revente d'actifs interviendra pour permettre l'exécution de rachats en attente.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de GFI doit s'envisager sur une durée longue : la durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

■ **RISQUE EN CAPITAL**

Le GFI n'offre aucune garantie en capital. Même si sa responsabilité ne peut dépasser le montant de sa part dans le capital, l'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

■ **RISQUE CLIMATIQUE**

La gestion d'une forêt s'accompagne de risques naturels tels que les tempêtes, la sécheresse, le gel, les incendies et les dégâts phytosanitaires (dont les insectes et les champignons) pouvant altérer les massifs.

La diversification du patrimoine, la souscription d'assurances dommages (tempête et incendie), la gestion forestière mise en oeuvre (durée de révolution, choix des essences, mode de traitement sylvicole) permettant d'en limiter les conséquences.

■ **RISQUE LIÉ AUX MARCHÉS DE LA FORÊT ET DU BOIS**

Les investissements réalisés par le GFI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion des actifs forestiers.

Différents facteurs (liés de façon générale à l'économie de la filière : évolution du prix des bois et du marché des forêts) peuvent avoir un impact négatif sur les revenus du GFI, voire de la valeur des actifs détenus.

La note d'informations du fonds détaille exhaustivement tous les risques du fonds.





INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET À L'ARTICLE 6, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852

Dénomination du produit : GFI EPIFORÊT 1 code LEI 969500OJ8UMQH1XBAS92
Dénomination de la SGP : EPICUREAM code LEI 969500YK5Z9FZEWK076

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Le produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
☐ OUI	☒ NON
☐ Il a réalisé un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : _xxx %	☐ Il promouvait des caractéristiques Environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement, , il présentait une proportion de x % d'investissements durables.
☐ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ Il a réalisé un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : %	☐ Ayant un objectif social
	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

L'actif du GFI est constitué à 80% par des forêts (et les biens rattachés) et à 20% par des liquidités ou valeurs assimilées.

Par construction, les forêts du GFI sont gérées durablement au sens du code forestier, c'est à dire conformément à un plan simple de gestion (PSG) agréé par les autorités forestières compétentes (Centres régionaux de la propriété forestière - CRPF).

De plus le GFI s’oblige à un ensemble de mesures complémentaires :

- Gestion écocertifiée des forêts selon le label PEFC,
- Gestion carbone positive adossée à des forêts à rendement (75%) et des forêts à reconstituer (25%) notamment dans le cadre du Label Bas-carbone français,
- La publication d’un baromètre des performances extra-financières :
 - Durabilité environnementale et financière (certification PEFC, assurances incendie/tempête, chantiers référencés),
 - Contribution à l’effort climatique (bilan carbone),
 - Développement de la filière & emploi (volumes exploités, travaux réalisés, emplois correspondants).

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

- 75 % des forêts détenues par le GFI ont le LABEL PEFC et les 25 % restants sont en cours de labellisation, avec un objectif d’atteindre 100 % fin 2026.
- Le bilan carbone du GFI est positif : les forêts séquestrent 693 T CO2 EQ pour 31 T CO2 EQ émises au titre du fonctionnement du GFI, soit une contribution nette de +662 T CO2 EQ — l’équivalent de l’empreinte carbone annuelle d’environ 72 habitants.
- L’intégralité des quatre forêts détenues par le GFI est couverte par une assurance incendie et tempête.
- Le reboisement de la parcelle de la forêt de Merry, objet de la convention de Valorisation Carbone, a été réalisé sur 4 hectares, avec un taux de reprise des plants de 98 % constaté à fin mai 2025.

● **... et par rapport aux périodes précédentes ?**

EN 2024

- 75 % des forêts détenues par le GFI ont le LABEL PEFC et les 25 % restants sont en cours de labellisation.
- Le bilan carbone du GFI est positif : les forêts séquestrent 671 T CO2 EQ pour 31 T CO2 EQ émises au titre du fonctionnement du GFI, soit une contribution nette de +640 T CO2 EQ — l’équivalent de l’empreinte carbone annuelle d’environ 70 habitants.
- L’intégralité des trois forêts détenues par le GFI est couverte par une assurance incendie et tempête.
- Une parcelle de la forêt de Merry, détenue par le GFI a obtenu le label Bas Carbone en date du 26/10/2024 pour le reboisement de 4 hectares.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l’investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Bien que la stratégie d’investissement du GFI n’intègre pas directement de critères d’activités économiques durables sur le plan environnemental au sens de la Taxonomie, les forêts sont gérés durablement dans le cadre d’un plan Simple de Gestion.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n’ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable.

● **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

EPICUREAM étant une société de gestion de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI s’effectue sur une base volontaire. La société de gestion n’est donc pas tenue de prendre en compte les incidences négatives en matière de durabilité. Lorsque la société de gestion choisit de ne pas suivre les dispositions de la réglementation, elle est tenue d’expliquer pour quels motifs la mise en œuvre n’est pas pertinente à son échelle en vertu du principe de « comply or explain ». Bien que EPICUREAM prenne en compte les facteurs de durabilité dans ses décisions d’investissement, la société de gestion ne prend pas en compte les PAI, les données actuellement disponibles ne permettent pas de s’assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte. A ce stade, EPICUREAM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l’OCDE à l’intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’homme ? Description détaillée :

La gestion des forêts du GFI est totalement encadrée par des textes législatifs et réglementaires aux plans forestiers, environnementaux, sociaux et financiers.

Dans le cadre du règlement UE 2020/852 sur l’établissement d’un cadre visant à favoriser les investissements durables, dit « TAXONOMIE

- Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» s’applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l’Union européenne en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental.
- Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l’Union européenne en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental.

Concernant les investissements dans les activités économiques durables, le GFI ne prendra aucun engagement en matière d’alignement avec la Taxonomie européenne, le degré d’alignement est nul, soit 0%.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Non applicable.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

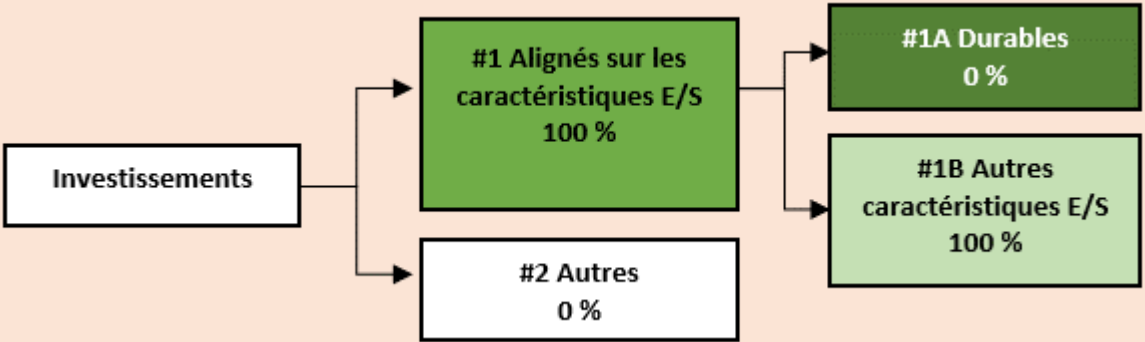


Les principaux investissements au 30/12/2025 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Investissement	Secteur	% d'actifs	Pays
Forêt de Merry	FORÊT	29 %	France
Bois des Plains	FORÊT	14 %	France
Chapelle Mouche	FORÊT	34 %	France
Monts de Blond	FORÊT	18 %	France

Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation d'actifs ?



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- La sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- La sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le GFI a pour objectif de détenir à hauteur de 80% de son actif :

- Des forêts (et des terrains nus à boisier) et les biens qui leur sont inséparables (maisons forestières, infrastructures, matériels de sylviculture et d'exploitation forestière, etc.),
- Les sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) destiné à financer des travaux de reconstitution forestière suite à un sinistre naturel, à la prévention d'un tel sinistre et, sous conditions, aux travaux forestiers de toute nature.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Non applicable.

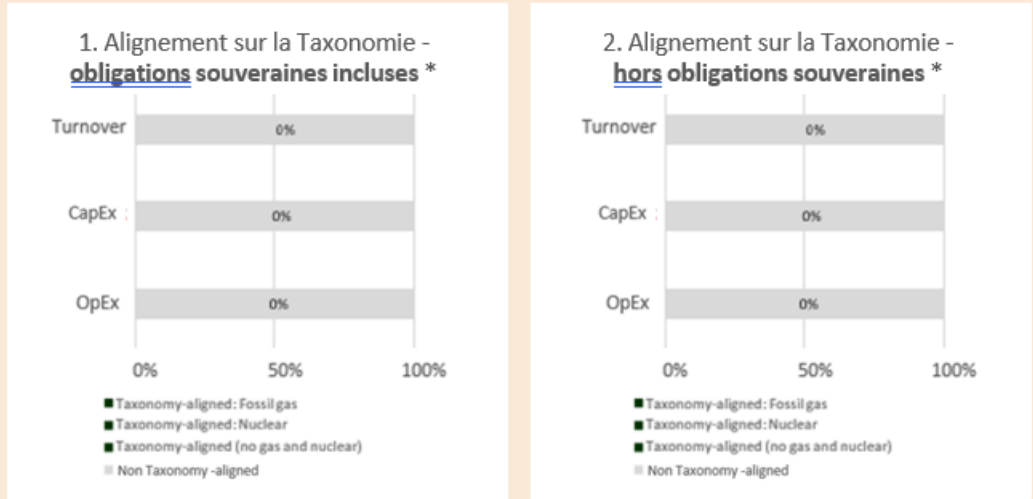


Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

Non applicable.

- ☐ OUI
- ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans le nucléaire
- ☒ NON

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraine

● *Quelle était la part d’investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?*

Non applicable.

● *Comment le pourcentage d’investissements alignés sur la taxonomie de l’UE se compare-t-il aux périodes de référence précédentes ?*

Non applicable.

● *Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l’indice de référence ?*

Non applicable.

● *Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l’indice de marché large ?*

Non applicable.



Quelle était la part d’investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l’UE ?

Le GFI n’a pas défini de part minimale d’investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne soit pas aligné sur la taxonomie de l’UE.



Quelle était la part d’investissements durables sur le plan social ?

Le GFI n’a pas défini de part minimale d’investissement durable sur le plan social.



Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la rubrique « Autres » se rapportaient à des liquidités qui par nature ne sont pas soumises à des garanties environnementales et sociales.



Quelles actions ont été prises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales pendant la période de référence ?

Outre l’environnement législatif et réglementaire, le GFI s’oblige à des mesures complémentaires afin de concilier performance économique et impact social et environnemental positif. Elles sont décrites précédemment.



Comment ce produit financier s’est-il comporté par rapport à l’indice de référence ?

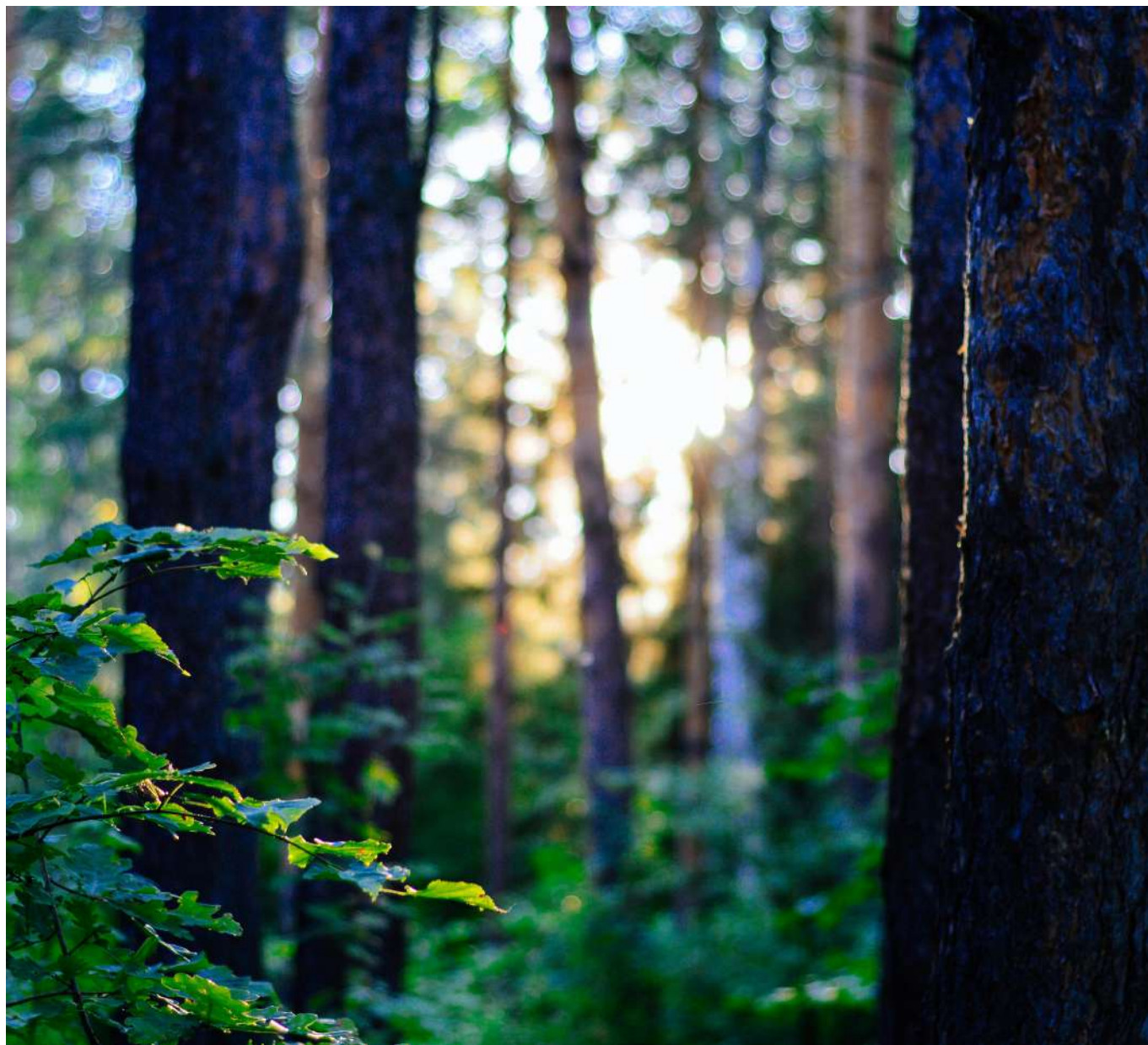
Le GFI n’a pas recours à un indice de référence spécifique désigné pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu’il promeut.

● *En quoi l’indice de référence différait-il d’un indice de marché large ?*

Non applicable.

● *Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l’alignement de l’indice de référence sur l’objectif d’investissement durable ?*

Non applicable.



*Investir dans la forêt, c'est
investir dans le temps long...*

*Le GFI EPIFORÊT 1 poursuit sa
trajectoire avec détermination et
ambition mesurée.*

Crédit photos :

Couverture : PEXEL -
mgnationstudio ©

p 6 : EPICUREAM ©

p 15 : CANVA - Piotr Krzeslak ©

p 16 - 17 : PEXEL - Charles Miller ©

p 24-25 : EPICUREAM ©

p 27 : EPICUREAM ©

p 29 : EPICUREAM ©

p 32 : EPICUREAM ©

p 36 - 37 : EPICUREAM ©

p 38 : PIXABAY - Rudolf Hein ©

p 44 - 45 : PIXABAY - Gerd Altmann
©

p 48 : ADOBE STOCK ©

p 50 : EPICUREAM ©

p 59 : PIXABAY - Camera Man ©

p 62 : EPICUREAM ©

p 64 : PIXABAY - Simard François ©

p 72 : PEXEL ©

p 74, 4^{ème} de couverture : PIXABAY
- Simone Vomfeld ©

EPICUREAM
106 rue de Sèvres,
75015 PARIS

www.epicuream.fr

