



**COEURFOREST**

Groupement Forestier d'Investissement



Rapport annuel 2023



## SOMMAIRE

---

1. ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE
2. LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION
3. POINT SUR LA CONJONCTURE DU MARCHÉ DES FORÊTS
4. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
5. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
6. PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
7. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
8. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
9. LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET ANNEXES FINANCIÈRES
10. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE FORESTIER

## 1. ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

---

### 1.1. Carte d'identité de la Société de Gestion

---

SOGENIAL IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital de 725 000,00 € et a pour activité la gestion de portefeuille.

Jean-Marie SOUCLIER est Président de la Société de Gestion

SOGENIAL IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075

Adresse : 29, rue Vernet 75008 PARIS

Téléphone : 01.42.89.19.52

Email : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

Site Internet : [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

Responsable de l'information : Monsieur Jean-Marie SOUCLIER, Président de SOGENIAL IMMOBILIER.

### 1.2. Conformité AMF de la Société de Gestion

---

SOGENIAL IMMOBILIER, en tant que société de gestion de portefeuille, est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 12000026, depuis le 26 septembre 2012.

SOGENIAL IMMOBILIER est agréée en tant que société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE (A.I.F.M.), depuis le 10 juin 2014.

Contrôle interne de la société de gestion : le contrôle interne est effectué par le RCCI.

#### Suivi des conflits d'intérêts

Les conditions de recours aux services de sociétés ayant des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Ce, dans le cadre du suivi des conflits d'intérêts potentiels et/ou avérés mis en œuvre par la société de gestion.

### 1.3. GFI CoeurForest

---

#### Carte d'identité

Le GFI CoeurForest est un Groupement Forestier d'Investissement (GFI) créé le 17/12/2021 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 910 025 428. Le GFI CoeurForest a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 13 septembre 2022, sous le numéro GFI 22-01.

#### Gouvernance

La société de gestion qui gère le GFI CoeurForest est SOGENIAL IMMOBILIER.

Le Conseil de surveillance du GFI CoeurForest est composé de sept membres :

- Mme Eléonore DEDEYAN, membre
- M. Antoine DENIS de SENNEVILLE, membre
- M. Thibault de FROISSART-BROISSIA, membre
- Mme Christiane LE BOURNAULT, membre
- M. François LOUBERSSAC, membre
- MEXI&CO, représentée par M. Stéphane CREMADES, membre et président
- M. Davor SIMAC, membre

Le Commissaire aux comptes du GFI CoeurForest est la société Grant Thornton.

L'expert évaluateur indépendant du GFI CoeurForest est le Cabinet Lorne, experts forestiers.

Le dépositaire du GFI CoeurForest est Société Générale Securities.

### Chiffres-clés du GFI CoeurForest

Le GFI CoeurForest est un GFI à capital variable qui a vocation à investir dans actifs forestiers. Il a été créé le 17/12/2021.

Chiffres-clés	2022	2023
Prix de souscription	200,00 €	200,00 €
Prix de retrait	184,00 €	184,00 €
Nombre d'associés	86	294
Nombre de parts au capital	12 673	25 086
Nombre de parts émises suite à fusion	0	0
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	12 673	12 413
Nombre de parts en attente de cession	0	0
Valeur comptable	2 286 949,00 €	4 352 781,26 €
Valeur de réalisation	2 286 949,00 €	4 418 782,31 €
Valeur de reconstitution	2 489 717,00 €	5 140 003,58 €
Capitalisation	2 534 600,00 €	5 017 200,00 €
Revenus forestiers par part :	0,00 €	0,00 €
- dont ventes de bois	0,00 €	0,92 €
- dont variation du stock de bois	0,00 €	0,00 €
Revenus financiers par part	0,04 €	1,61 €
Revenus fonciers par part	0,00 €	0,00 €
Frais d'exploitation forestière par part	0,00 €	0,34 €
Frais de gestion et frais administratifs par part	2,49 €	2,34 €
Frais d'assurance par part	0,00 €	0,04 €
Impôts et taxes	0,00 €	0,01 €
Charges exceptionnelles	0,00 €	0,00 €
Résultat par part	-2,45 €	-1,45 €
Dividende versé par part au titre de l'année	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau par part	-2,45 €	-2,69 €
Nombre de forêts du GFI	0	4
Surface (en hectares)	0,00	229,76

## 2. LETTRE DE L'ÉQUIPE DE GESTION

---

Chers Associés,

C'est avec plaisir que nous vous présentons le rapport annuel du Groupement Forestier d'Investissement (GFI) CoeurForest pour l'exercice 2023.

Pour le GFI, ce fut une première année complète de collecte et, surtout, l'année des premières acquisitions du GFI grâce à cette collecte. Tout ceci, grâce à votre confiance et à celle de nos partenaires distributeurs.

L'effort de déploiement de la collecte a commencé dès le mois de mars, avec l'acquisition emblématique du Bois des Grands Taillis, forêt mixte de près de 29 hectares, en bordure de la forêt domaniale de Fontainebleau, en Ile-de-France. Il s'est poursuivi, en août, avec l'acquisition du Bois de Vialle, une hêtraie « cathédrale » spectaculaire de près de 30 hectares, dans l'Allier. Puis, en décembre, le GFI CoeurForest a réalisé sa plus grande acquisition avec la forêt des Peyrous : 142 hectares de forêt mixte, sur les contreforts pyrénéens. Enfin, toujours en décembre, c'est la forêt du Moulin de Corbière, une plantation de plusieurs essences de résineux, complétant une futaie plus ancienne, sur 30 hectares.

Ces forêts sont un patrimoine précieux pour GFI CoeurForest et ses associés. Notre objectif est de les protéger, de les accompagner dans leur développement et de les valoriser. C'est ainsi que nous avons obtenu, en juillet 2023, le Label Greenfin France Finance Verte. C'est l'un des labels les plus exigeants au niveau européen. Il atteste de l'impact environnemental positif du GFI.

En outre, 2023 a été une année pendant laquelle nous nous sommes beaucoup rendus dans les forêts du GFI, afin de les sélectionner, de les auditer, de définir les lignes directrices de plans de gestion, de réaliser les premiers prélèvements de bois... Certains d'entre vous nous ont également rejoints en forêt, aux côtés des quelque 200 personnes qui ont participé à nos événements de promotion et de sensibilisation aux enjeux de la forêt. Ces visites, à portée pédagogique, se poursuivent désormais dans le Bois des Grands Taillis (à Milly-la-Forêt) en 2024 et vont se multiplier prochainement dans d'autres forêts du GFI.

Ainsi portée par l'enthousiasme communicatif de nos Associés et futurs Associés en forêt, l'équipe de gestion est entrée dans l'année 2024 avec confiance et détermination. Cette nouvelle année permettra de poursuivre la collecte, les acquisitions et le travail de valorisation des forêts, engagé en 2023 par le GFI CoeurForest, dont vous livrons le détail dans les pages qui suivent.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

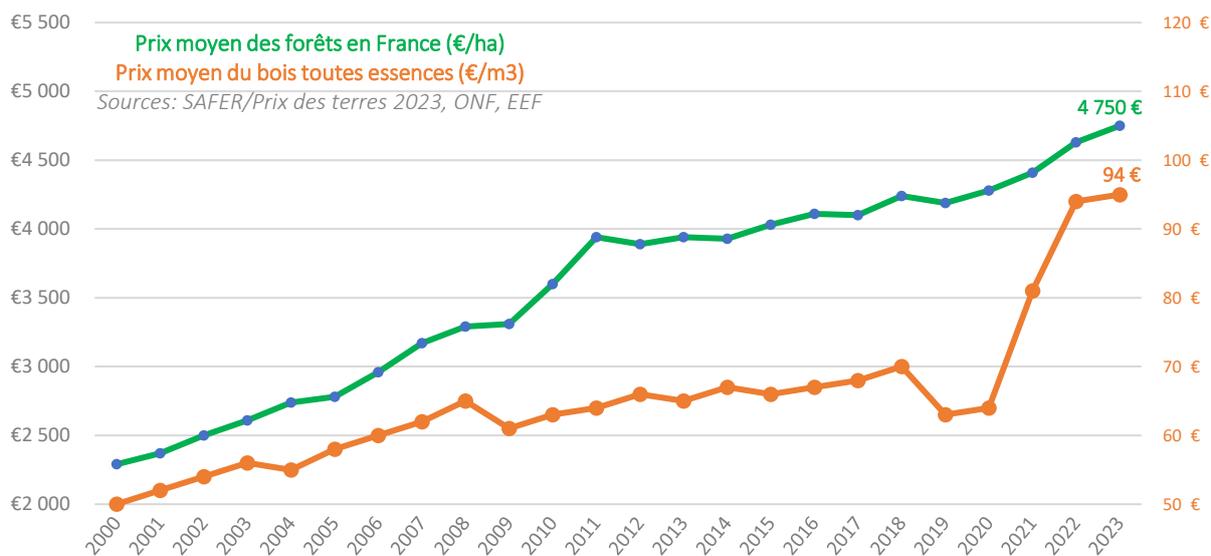
Très cordialement,

Jean-Marie SOUCLIER, Président  
Jean-Philippe ROUX, Gérant des Actifs Forestiers

### 3. Point de conjoncture du marché des forêts et du bois

Les fondamentaux du marché des forêts et du bois restent solides, mais contrastés, en 2023, avec un prix moyen de l'hectare en forte hausse malgré un marché moins actif et des prix des bois connaissant des dynamiques variées.

Le prix moyen de l'hectare (ha) de forêt en France connaît une progression marquée de +5,2% par rapport à 2022, à 4 750 € / ha, en France<sup>1</sup>, tandis que la grande majorité des transactions (90%) se font dans une fourchette de prix entre 720 € et 14 750 € / ha. Depuis 2000, le prix de l'hectare de forêt en France a ainsi crû de +3,34% en moyenne par an (voir représentation graphique ci-dessous).



Ce sont ainsi près de 142 000 ha de forêt qui se sont échangés en 2023, pour un total de plus de 21 600 transactions, représentant 1,98 milliards d'euros en valeur, soit -14,3% par rapport à 2022, baisse principalement expliquée par une baisse de -22,8% des biens bâtis en valeur, la valeur du marché des biens non-bâti progressant, elle, de +3,7%.

On observe aussi que le nombre de transactions de forêts de plus de 25 ha (éligibles pour entrer dans le portefeuille du GFI) se monte à 830 transactions, soit 64 000 ha, 45% des surfaces vendues et 42% de la valeur totale du marché.

On remarque aussi une hausse de +10,3% du prix moyen des forêts de plus de 25 ha, qui monte à 5 800€/ha, témoignant de l'intérêt porté par les investisseurs à ce segment dont la taille est propice à une gestion sylvicole structurée et active.

Cette évolution du marché des forêts est soutenue par la stabilité relative du marché du bois qui résiste après trois années consécutives de fortes hausses post-Covid. Les situations sont toutefois disparates<sup>2</sup>. En effet, les prix moyens des feuillus principaux ont tendance à rester stable ou progresser modérément (+3% pour le chêne, et +6% pour le hêtre), tandis que les prix moyens des résineux sont en baisse marquée (-10% pour le pin maritime, -14% pour l'épicéa, -24% pour le Douglas).

<sup>1</sup> Source pour le marché des forêts : *Le prix des Terres 2023*, SAFER, <https://www.safer.fr/app/uploads/2024/05/2024-PDT2023-05-Forêts.pdf>

<sup>2</sup> Source pour le marché du bois : *Lettre Conjoncture bois*, déc. 2023, ONF, *Indicateurs 2024*, Experts Forestiers de France, ASSFOR, Société Forestière, France Forêt Bois

Ces prix sont le résultat d'une demande vigoureuse de certaines zones géographiques (Moyen Orient) et d'une bonne tenue du marché de la rénovation, contrairement au marché de la construction qui demeure en berne en Europe, mais est reparti aux Etats-Unis.

S'agissant des volumes de bois mobilisés en 2023, ce sont 1,22 millions de m<sup>3</sup> de bois sur pied qui ont été mis vente par les experts forestiers de France, contre 1,4 millions de m<sup>3</sup> à 2022. Cette baisse est principalement liée à la baisse des volumes offerts en peuplier, côté feuillus, dont l'offre est globalement restée stable ou en légère progression, et la baisse de la demande pour le bois d'œuvre de résineux, avec un volume mobilisé au plus bas depuis 10 ans. Ces résultats sont principalement liés à la diminution des mises en construction.

S'agissant des principaux risques auxquels sont exposés les écosystèmes forestiers (tempête, incendie, risque phytosanitaire), on notera une année 2023 moins impactée par les incendies que ne l'a été 2022, avec plus de 65 000 hectares brûlés. En 2023, ce sont plus de 25 000 hectares de forêts qui ont brûlé en France, un niveau encore élevé, mais plus proche de la moyenne observée sur la dernière décennie. Ceci s'explique par une meilleure prévention et par des conditions climatiques plus clémentes (moins de pics de chaleur) qu'en 2022. On notera que près de 60% de ces feux de forêts ont concerné des zones protégées Natura 2000, riche en biodiversité.

Le GFI, dans la sélection de ses forêts, reste donc très attentif aux risques auxquels est exposé cet actif vivant. Une façon de limiter ces risques consiste à choisir en priorité des forêts dites mixtes. Ces forêts font cohabiter plusieurs types d'essences et, idéalement, toutes les classes d'âge, ce qui les rend plus résilientes par rapport à tous ces risques. C'est ce que l'équipe de gestion du GFI CoeurForest s'efforce de faire, soit au moment de l'acquisition, soit dans le temps, à travers sa gestion, si l'acquisition porte sur une forêt avec peu ou pas de diversité d'essences.

Par ailleurs, l'équipe de gestion du GFI poursuit ses travaux concernant les services écosystémiques rendus par la forêt, dans le but de les mettre en exergue, les valoriser et, potentiellement, monétiser certains d'entre eux, notamment la séquestration de CO<sub>2</sub> et l'abri de biodiversité. C'est pourquoi, le GFI, dans le cadre de l'obtention du Label Greenfin, en juillet 2023, a formalisé sa méthodologie d'évaluation et de suivi du stock de CO<sub>2</sub> des forêts du GFI. Le GFI poursuit, en outre, des avancées dans la formalisation de son approche de la protection de la biodiversité, notamment à travers l'inclusion de ces aspects dans la rédaction d'une charte de gestion de ses forêts.

Au vu de ce contexte et des événements macro-économiques (baisse des taux) anticipés, l'équipe de gestion estime que 2024 devrait vraisemblablement être une année de reprise progressive concernant les bois mis en vente, avec des différences toujours marquées entre les différents types d'essence. L'équipe de gestion du GFI CoeurForest va ainsi continuer le travail de sélection exigeante et de gestion vertueuse de ses forêts, tout en approfondissant l'approche qualitative du GFI sur le terrain, notamment concernant le carbone et la biodiversité, avec la volonté d'aider les forêts à relever les défis actuels et futurs.

## 4. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

---

### 4.1. Politique de gestion et perspectives du GFI

---

#### 4.1.1. Politique de gestion

Le GFI CoeurForest est géré dans le cadre d'une politique de gestion qui se veut vertueuse pour les investisseurs du GFI et pour les forêts de son patrimoine.

En 2023, l'équipe de gestion s'est concentrée sur le déploiement de la collecte avec des premières acquisitions. Au total, ce sont quatre forêts qui ont été achetées, pour une surface totale d'environ 230 hectares.

Dans ces forêts, l'équipe de gestion a travaillé à l'étude et, le cas échéant, la mise jour des plans simples de gestion, documents obligatoires pour les forêts de plus de 20 ha (seuil abaissé de 25 à 20 ha en juillet 2023), qui décrivent les peuplements en présence, les principales orientations de gestion sylvicole ainsi que tous les travaux forestiers (plantations, enrichissements, coupes, éclaircies, dégagements, ouverture de chemins etc.) qui seront entrepris dans chaque forêt sur 10 à 20 ans.

Ces forêts ont également fait l'objet d'un audit carbone et, pour certaines d'entre elles, d'audits préliminaires concernant la biodiversité. Enfin, des premières coupes, très limitées à ce stade, ont été réalisées ou commencées dans deux d'entre elles.

#### 4.1.2. Perspectives

En fin d'année, une cinquième acquisition était en cours et a pu être finalisée dans les premières semaines de 2024. Il s'agit d'une forêt d'environ 33 hectares, dans le département de l'Hérault, qu'on peut qualifier de forêt d'avenir puisqu'elle est essentiellement composée de plantations de moins de 10 ans, avec un mélange de Douglas et de mélèzes et un traitement de long terme en futaie irrégulière.

### 4.2. Evolution et évaluation du patrimoine forestier du GFI

---

#### 4.2.1. Acquisitions (réalisées, projetées), cessions, échanges

Acquisitions réalisées	en % de la valeur vénale des biens forestiers	Surface en hectare	en % de la surface totale du patrimoine forestier
Bois des Grands Taillis	11,9%	28,68 ha	12,5%
Bois de Vialle	11,3%	29,25 ha	12,7%
Forêt des Peyrous	66,1%	142,29 ha	61,9%
Bois du Moulin de Corbière(Anglès)	10,7%	29,54 ha	12,9%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>229,76 ha</b>	<b>100%</b>

Le tableau ci-dessus a été réalisé en vue de se conformer aux dispositions de l'article R214-176-7 du Code Monétaire et Financier qui dispose, notamment, que « *le patrimoine forestier détenu par un groupement forestier d'investissement est réparti en au moins deux unités de gestion distinctes éloignées l'une de l'autre d'au moins vingt kilomètres. La part de l'une de ces unités de gestion ne peut excéder 60 % de la surface totale du patrimoine forestier du groupement. [...] Le groupement forestier d'investissement bénéficie d'un délai de trois ans à compter de sa constitution par offre au public, ou à*

*compter de sa première offre au public s'il s'agit d'un groupement constitué sans offre au public, pour se mettre en conformité avec les dispositions du présent article. »*

Aussi l'équipe de gestion du GFI œuvre-t-elle pour atteindre cet équilibre, ce qui semble être le cas, début 2024, avec l'acquisition de la cinquième forêt du GFI (voir ci-dessous).

L'année 2023 a permis de réaliser les premières acquisitions du GFI CoeurForest qui sont au nombre de quatre :

- une forêt mixte à dominante feuillue de plus de 28 ha, à Milly-la-Forêt, en Essonne, pour un montant total d'environ 331 k€, frais et droits inclus ;
- une hêtraie « cathédrale » de plus de 29 ha, à Lavoine, dans l'Allier, pour un montant d'environ 284 k€, frais et droits inclus;
- une forêt mixte (feuillus et résineux) d'environ 142 ha, à Brassac, en Ariège, pour un montant d'environ 1 758 k€, frais et droits inclus ;
- une forêt de résineux (Douglas et mélèze), avec un mélange de plantation et de futaie, d'une surface totale d'environ 30 ha, à Anglès, dans le Tarn, pour un montant total de 296 k€, frais et droits inclus.

Fin 2023, une cinquième forêt était en cours d'acquisition (en process notarial), dans l'Hérault, pour une surface d'environ 33 hectares et un prix d'environ 296 k€.

#### 4.2.2. Orientations retenues dans les plans simples de gestion (PSG)

**Bois des Grands Tailis** (Milly-la-Forêt, Essonne) - Le PSG est en cours de validation par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). Les orientations retenues concernent principalement le maintien d'une diversité d'essences. Une sylviculture mélangée à couvert continu est favorisée avec une limitation des plantations sauf pour remplacer des essences trop impactées par le réchauffement climatique. C'est, en outre, une forêt à vocation pédagogique où l'équipe de gestion peut emmener facilement des partenaires distributeurs, associés, ou investisseurs potentiels afin illustrer très concrètement, sur le terrain, les critères de sélection d'une forêt, les choix de gestion, le fonctionnement d'un arbre et, plus largement, de l'écosystème forestier.

**Bois de Vialle** (Lavoine, Allier) - Le PSG est valide jusqu'à la fin de 2028. Il n'a pas été amendé par l'équipe de gestion pour le moment. Les orientations principales consistent à réaliser des éclaircies afin :

- d'ouvrir le milieu pour faire entrer la lumière ;
- permettre la régénération naturelle de façon à irrégulariser le peuplement ;
- permettre l'émergence de nouvelles générations d'arbres ;
- favoriser les minorités (sapin) et donc le mélange typique de cette région qu'est la hêtraie sapinière.

**Forêt des Peyrous** (Brassac, Ariège) – Le PSG est valide jusqu'à la fin de 2029. Il n'a pas été amendé à ce stade par l'équipe de gestion. Les orientations principales consistent à :

- amorcer le renouvellement de certaines parcelles dans la partie à dominante résineuse (plus de 90 hectares),
- commencer potentiellement l'exploitation raisonnée de la partie à dominante feuillue, conditionnée à la création d'un accès, ou réfléchir à sa valorisation du point de vue de la biodiversité.

Lorsque le PSG sera mis à jour, les principales orientations qui seront proposées consisteront à irrégulariser la partie résineuse afin d'être parfaitement cohérent avec la politique de gestion du GFI consistant privilégier une sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC) et à éviter les coupes rases généralement associées à un traitement en futaie régulière.

**Bois du Moulin de Corbière / Fontanelles** (Anglès, Tarn) – Le PSG est valide jusqu'à la fin de 2025. Il prévoyait essentiellement le reboisement de parcelles non boisées. Celui-ci a été réalisé et les plantations ont désormais plus de 8 ans. Les principales orientations du PSG actuel sont d'entretenir et

pérenniser les plantations, de même que de conserver et favoriser la biodiversité dans la partie futaie (Douglas, hêtre et épicéa), avec une sylviculture dynamique. Le prochain PSG inclura davantage de détails concernant l'irrégularisation de la plantation afin de tendre vers une sylviculture mélangée (Douglas, hêtre, épicéas, mélèze et feuillus précieux), à couvert continu.

#### 4.2.3. Travaux et coupes réalisés et projetés dans le cadre des PSG

**Bois des Grands Taillis** (Milly-la-Forêt, Essonne) – Dans cette forêt, l'équipe de gestion a demandé la réalisation d'une coupe dans le taillis simple pour une mise en sécurité du bord de route, ainsi qu'une éclaircie dans le peuplement de pins sylvestre (environ un arbre sur cinq).

**Bois de Vialle** (Lavoine, Allier) – Des prélèvements ont débutés dans la futaie de hêtre avec des éclaircies visant à ouvrir le peuplement et faire entrer la lumière, afin de favoriser l'émergence de jeunes générations. Les minorités (sapins) ont également été préservées afin de favoriser le mélange typique de la région (hêtraie sapinière). Ainsi, un prélèvement d'environ un arbre sur 10 a commencé fin 2023. Celui-ci est inférieur au volume prévu dans le PSG qui sera atteint en deux temps, afin de ne pas déstabiliser le peuplement.

#### 4.2.4. Travaux et coupes projetés non prévus dans le PSG d'un actif forestier et représentant un montant hors taxe supérieur à 10 % de la dernière valeur vénale arrêtée dudit actif

Sans objet.

#### 4.2.5. Opérations de gestion normale visant à améliorer la desserte ou la structure de la propriété, opérations de remembrement, opérations déclarées d'utilité publique et toute autre opération prévue par l'article R. 214-164 du code monétaire et financier

Sans objet.

#### 4.2.6. Travaux d'évaluation effectués par l'expert forestier indépendant

Sans objet.

### 4.3. Evolution du capital et du prix de la part

Tableau 1 – Capital (tableau créé le 30/05/2024)

Année	Capital nominal (hors prime d'émission) au 31/12	Capitaux apportés via des souscriptions d'associés durant l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion sur les souscriptions durant l'année	Prix de souscription au 31/12
2022	1 900 950,00 €	2 344 658,40 €	12 673	86	26 672,00 €	200,00 €
2023	3 762 900,00 €	4 827 258,40 €	25 086	294	198 608,00 €	200,00 €

\* montant diminué des retraits réalisés

Au 31/12/2023, le de prix de souscription est de 200,00 € (150,00 € de nominal et 50€ de prime d'émission), tandis que le prix de retrait est de 184,00 €, soit le prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

Le GFI CoeurForest est un GFI à capital variable et le prix de souscription de la part est déterminé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, le prix de souscription se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution du GFI (voir Tableau 4, ci-après).

Tableau 2 – Prix de la part (tableau créé le 30/05/2024 – nominal de la part : 150,00 €)

	2022	2023
Prix de souscription au 01/01*	200,00 €	200,00 €
Résultat au 31/12	-31 037,40 €	-36 468,57 €
Dividende distribué au titre de l'année	0,00 €	0,00 €
Rentabilité de la part	0%	0%
Report à nouveau cumulé par part	-2,45 €	-1,45 €

\* Cela exclut le premier million d'euros de collecte publique qui s'est faite aux conditions décrites dans la Note d'information à un prix de souscription de 185,60€ afin de lancer la collecte auprès du public et amorcer la dynamique du fonds

#### 4.4. Evolution des conditions de cession ou de retrait

Tableau 3 – Conditions de cession ou de retrait (tableau créé le 30/05/2024)

Année	Nombre de parts cédées ou retirées durant l'année	% par rapport au nombre total de parts au 31/12	Demandes de cession ou retrait en suspens	Délai moyen d'exécution cession ou retrait (en jours)	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions et retraits
2022	0	0,00%	0	0	0,00 €
2023	0	0,00%	0	0	0,00 €

Aucune demande de cession ou de retrait n'a été effectuée au cours de cet exercice du GFI.

#### 4.5. Calcul des valeurs réglementaires du GFI

En ligne avec les exigences réglementaires, à la clôture de l'exercice, il a été procédé au calcul de :

- la valeur comptable, correspondant au montant des capitaux propres du GFI ;
- la valeur de réalisation, correspondant à la valeur vénale du patrimoine du GFI, résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- la valeur de reconstitution, correspondant à la valeur de réalisation augmentée des frais relatifs à une reconstitution du patrimoine.

Tableau 4 – Valeur comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution (tableau créé le 30/05/2024)

Calculs des différentes valeurs réglementaires	Montants au 31/12/2022	Montants au 31/12/2023
Capitaux propres	2 286 949,00 €	4 352 781,26 €
Valeur comptable par part	180,46 €	173,51 €
- Valeur comptable des actifs forestiers	0,00 €	2 492 761,12 €
+ Valorisation des actifs forestiers	0,00 €	2 558 762,17 €
Valeur de réalisation	2 286 949,00 €	4 418 782,31 €
Valeur de réalisation par part	180,46 €	176,15 €

Valeur de réalisation	2 286 949,00 €	4 418 782,31 €
+ Frais d'acquisition des actifs	0,00 €	191 907,16 €
+ Commission de souscription	202 768,00 €	401 376,00 €
+ Frais de transaction	0,00 €	127 938,11 €
Valeur de reconstitution	2 489 717,00 €	5 140 003,58 €
Valeur de reconstitution par part	196,46 €	204,90 €

#### 4.6. Résultats financiers par part

Tableau 5 – Résultats financiers par part (tableau créé le 30/05/2024)

	2022		2023	
	Montant par part	% du total des revenus	Montant par part	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>				
Vente de bois	0,00 €	0,00%	0,92 €	36,37%
Variation de stock de bois	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Recettes locatives brutes	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Produits financiers	0,04 €	100,00%	1,61 €	63,63%
Produits divers	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>0,04 €</b>	<b>-</b>	<b>2,53 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	0,35 €	875,00%	1,67 €	66,11%
Autres frais de gestion *	2,13 €	5325,00%	1,93 €	76,09%

Entretien du patrimoine	0,00 €	0,00%	0,34 €	13,27%
Assurances	0,00 €	0,00%	0,04 €	1,56%
Impôts et taxes	0,00 €	0,00%	0,01 €	0,26%
Charges exceptionnelles	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>TOTAL DES CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,49 €</b>	<b>-</b>	<b>3,98 €</b>	<b>157,30%</b>
<b>Amortissements nets</b>				
- patrimoine	0,00 €	0,00%	0,004 €	0,14%
- autres (charges à étaler)	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>Provisions nettes</b>				
- dotation nette provision pour gros entretiens	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
- dotation nette aux autres provisions	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>TOTAL DES CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,14%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,49 €</b>	<b>6225,00%</b>	<b>3,98 €</b>	<b>157,44%</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>- 2,45 €</b>	<b>-6125,00%</b>	<b>- 1,45 €</b>	<b>-57,44%</b>
Variation du report à nouveau	0,00 €	0,00%	- 1,45 €	-57,44%
Revenus distribués	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%

\* Incluant notamment les frais suivants nets de transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires des comptables, les frais de dépositaire, les commissions de souscription, les honoraires de commercialisation, les frais d'arbitrage, d'expertise et d'audit du patrimoine, les frais d'éco-certification, les frais de production des PSG, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseil de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les charges financières et exceptionnelles..

Ce résultat négatif, d'un montant global de -36 468,57 €, est lié au fait que la première acquisition ayant été réalisée au mois de mars et la suivante n'ayant été réalisée qu'au mois d'août pour la deuxième et de décembre, pour les suivantes, l'exercice n'a permis de débiter des coupes dans les deux premières forêts dont certaines se poursuivent encore en 2024.

Les revenus tirés de ces premiers prélèvements n'ont pas permis de compenser les coûts relatifs à la gouvernance du GFI, en tant que véhicule pouvant faire appel public à l'épargne (dépositaire, commissaire aux comptes, expert forestiers indépendant) ainsi que d'autres coûts de gestion des forêts (rédaction de PSG, éco-certifications Greenfin et PEFC, comptable...). En 2024, d'autres prélèvements sont prévus et devraient générer des revenus plus significatifs en vue de dégager une performance positive et durable pour le GFI.

## 4.7. Emploi des fonds

Tableau 6 – Emploi des fonds (tableau créé le 30/05/2024)

	Montants au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Montants au 31/12/2023
Fonds collectés	2 344 658,40 €	2 482 600,00 €	4 827 258,40 €
+ Plus et moins-values de cessions d'actifs forestiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ Divers (Autres produits Divers et financiers)	0,00 €	63 489,47 €	63 489,47 €
- Achats d'actifs forestiers	0,00 €	-2 492 672,24 €	-2 492 672,24 €
- Frais d'acquisition	0,00 €	-181 691,17 €	-181 691,17 €
- Commission de souscription	-26 672,00 €	-198 608,00 €	-225 280,00 €
- Divers (commissions, honoraires, salaires, taxes, divers)	0,00 €	-131 666,67 €	-131 666,67 €
+ Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>2 317 986,40 €</b>	<b>-458 548,61 €</b>	<b>1 859 437,79 €</b>

## 4.8. Endettement

Tableau 7 – Ratio d'endettement du GFI (tableau créé le 30/05/2024)

Endettement	2022	2023
Ratio autorisé par l'AG	30%	30%
Dette au 31/12	0,00 €	0,00 €
Ratio d'endettement	0%	0%

Il est à noter que, conformément à une décision de l'Assemblée Générale, bien que le GFI puisse recourir à l'endettement jusqu'à 30% de la valeur de ses actifs forestiers, l'équipe de gestion n'a pas l'intention d'utiliser cette possibilité à ce jour.

## 4.9. Emploi des liquidités et valeurs assimilées

Tableau 8 – Ventilation de la Trésorerie du GFI (tableau créé le 30/05/2024)

Type de placement	Montant	% de l'Actif du GFI
Compte courant	1 859 765,67 €	40,8%
Compte à terme	0,00 €	0,0%
Contrat de capitalisation	0,00 €	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>1 859 765,67 €</b>	<b>40,8%</b>

Le dépositaire du GFI est Société Générale et le GFI dispose également de comptes auprès de la Bred Banque Populaire.

#### 4.10. Délais de paiement

Tableau 9 – Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu (tableau créé le 30/05/2024)

Article D 441-4, I. 1° Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu	0 jour (indicatif)	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 91 jours	TOTAL (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	1	0	0	0	1	1
Montant total des factures concernées HT	660 €	0 €	0 €	0 €	200 €	200 €
% du montant total des achats de l'exercice HT	0,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,04%
% du CA de l'exercice HT						
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	Néant					
Montant total des factures exclues HT	Néant					
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (contractuel ou légal - art. L.441-6 ou art. L.443-1 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels = 30 jours fin de mois Délais légaux = 30 jours fin de mois					

Tableau 10 – Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu

Article D 441-4, I. 2° Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu	0 jour (indicatif)	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 91 jours	TOTAL (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>						
Nombre de factures concernées	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures concernées HT	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
% du montant total des achats de l'exercice HT						
% du CA de l'exercice HT	-	-	-	-	-	-
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>						
Nombre de factures exclues	Néant					
Montant total des factures exclues HT	Néant					
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (contractuel ou légal - art. L.441-6 ou art. L.443-1 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels = 30 jours fin de mois Délais légaux = 30 jours fin de mois					

#### 4.11. Produits et charges (coûts et commissions) supportées par le GFI

Les produits de l'exercice (hors transferts de charges), d'un total de 63 489,47 €, sont constitués des produits financiers d'un montant total de 40 399,02 € et des ventes des premières coupes de bois – limitées, compte tenu de la brève période de détention de la plupart des actifs – effectivement réalisées avant la fin d'année, soit 23 090,45 €.

Les charges de l'exercice sont principalement constituées des commissions perçues par la Société de Gestion, des honoraires du dépositaire, du commissaire au compte, des frais d'expertise annuelle et du comptable. Les autres charges regroupent celles relatives aux premières opérations de gestion des forêts (rédaction de PSG, coût de travaux forestiers, assurances...), les charges d'éco-certification (label GreenFin, certification PEFC, audit carbone), de cotisations professionnelles et autres charges administratives. Aussi, le total des charges (hors transferts de charges) supportées par le GFI s'élève ainsi à 99 958,04 €.

Tableau 11 – Ventilation des produits et charges du GFI (tableau créé le 30/05/2024)

NATURE DE PRODUITS	Montant 2022	Montant 2023
Produits d'exploitation forestière	0,00 €	23 090,45 €
Produits financiers	464,87 €	40 399,02 €
Transfert de charges d'exploitation*	26 672,00 €	380 299,17 €
Produits divers	0,46 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>27 137,33 €</b>	<b>443 788,64 €</b>

\* Neutralisation de la commission de souscription prélevée sur la prime d'émission

NATURE DE CHARGES	Montant 2022	Montant 2023
Gestion forestière	0,00 €	10 961,80 €
Assurances	0,00 €	991,70 €
Commissions perçues par la société de gestion	31 151,45 €	240 584,01 €
Honoraires comptable et commissaire aux comptes	9 570,00 €	14 630,00 €
Frais dépositaires	15 591,80 €	22 181,72 €
Autres frais administratifs, financiers et de gestion	1 861,48 €	6 756,29 €
Frais sur acquisitions	0,00 €	181 691,17 €
Impôts et taxes	0,00 €	164,80 €
Charges de personnel	0,00 €	1 726,30 €
Divers	0,00 €	569,42 €
<b>TOTAL</b>	<b>58 174,73 €</b>	<b>480 257,21 €</b>

Tableau 12 – Commission de gestion (tableau créé le 30/05/2024)

Montant de l'actif géré	Taux HT maximum des frais de gestion	Montant HT	Frais de gestion HT, en % de l'actif géré	Commentaire
4 418 527,84 €	0,95%	41 976,01 €	0,9500%	La commission de gestion versée par le GFI à la société de gestion est fixée à 0,95 % HT maximum de la valeur de ses actifs.
TOTAL		41 976,01 €	0,95%	

#### 4.12. Changements substantiels intervenus pour le GFI au cours de l'exercice

##### Décisions de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Mixte de juin 2023 a approuvé le rapport annuel et les comptes 2022 du GFI, ces derniers faisant apparaître un résultat de -31 037,40 € ne permettant pas le versement de dividendes et qui a été inscrit en report à nouveau. L'Assemblée Générale a aussi validé les valeurs réglementaires suivantes au 31/12/2022 :

- Valeur comptable : 2 286 949,00 €, soit 180,46 € par part ;
- Valeur de réalisation : 2 286 949,00 €, soit 180,46 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 2 489 717,00 €, soit 196,46 € par part.

L'Assemblée Générale a également augmenté le capital du GFI à 7 500 000 €.

##### Réunion du Conseil scientifique du GFI

Le Conseil scientifique du GFI a tenu deux réunions sur les thèmes du marché du CO2 et de la biodiversité. Ses orientations ont permis d'approfondir des travaux et méthodologies – notamment l'évaluation et le suivi du stock de CO2 des forêts du GFI – ayant contribué à l'obtention du Label GreenFin.

#### 4.13. Evénements importants depuis la clôture de l'exercice

##### Acquisitions réalisées et dossiers en cours d'analyse

Le GFI a procédé à une cinquième acquisition en janvier 2024 pour un prix de 296 k€, frais et droits inclus. La Forêt de la Taverne, à la Salvetat, dans l'Hérault a ainsi rejoint le patrimoine du GFI. Il s'agit d'une plantation de 2015 de Douglas et mélèze, d'environ 33 hectares.

Par ailleurs, d'autres forêts sont en cours d'analyse en vue d'une éventuelle acquisition :

- une forêt à dominante feuillus, d'environ 200 hectares, en Normandie, d'une valeur estimée à plusieurs millions d'euros ;
- une forêt mixte d'environ 145 hectares, en Bourgogne, d'une valeur estimée à plusieurs millions d'euros ;
- une forêt à dominante résineux, d'environ 40 hectares, dans le Puy de Dôme, d'une valeur estimée à environ un million d'euros ;
- une forêt à dominante résineux, d'environ 100 hectares, à proximité de Bordeaux, d'une valeur estimée à environ 500 k€.

Si ces analyses devaient se révéler concluantes, une expertise indépendante serait menée avant d'engager le processus notarial.

#### Décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 mars 2024 a décidé d'augmenter le capital du GFI à 19 200 000 euros afin d'être en mesure, dans les mois à venir, d'accepter davantage de souscriptions via les partenaires distributeurs du GFI.

L'Assemblée Générale a également décidé de changer la rémunération de la société de gestion, de façon à :

- être plus en ligne avec le marché, c'est-à-dire avec la plupart de nos concurrents ;
- se positionner plus favorablement auprès des distributeurs sans pénaliser pour autant les investisseurs ;
- maintenir un équilibre entre la commission de souscription (revue à la hausse) et la commission de gestion (revue à la baisse).

Ainsi, la commission de souscription a été portée de 8% à 10 % HT et, dans le même temps, la commission de gestion annuelle a été diminuée de 0,95 % HT à 0,74 % HT, conservant ainsi un équilibre global de la rémunération sur les 2-3 années à venir.

Ces mesures visent à :

- mieux rémunérer les réseaux de distribution et en déployer davantage afin d'atteindre les objectifs de collecte pour l'année 2024 et les suivantes.
- continuer d'investir cette collecte sur de nombreux actifs forestiers, afin de les protéger et de les développer au bénéfice des investisseurs et de la forêt;
- améliorer la liquidité du fonds en augmentant la taille et en accélérant le rythme de collecte.

Il est à noter que cette mesure a vocation à être temporaire, les commissions mentionnées devant revenir à leur niveau initial au 01/01/2027.

#### 4.14. Conformité rémunération

---

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2023 sont de 2 966 920 €, dont 619 219 € de rémunération variable, pour un effectif moyen 2023 de 34 équivalents temps plein. En 2023, 5 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le montant de leur rémunération brute, au titre de l'exercice 2023, égalait 1 042 784 €, dont 426 704 € de rémunération variable.

#### 4.15. Profil de risque

---

L'investissement en parts de CoeurForest, Groupement Forestier d'Investissement est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent de la maturité des forêts, des programmes de coupes ;
- de la croissance naturelle des peuplements, des baux liés aux forêts et de la conjoncture économique et forestière. Ces revenus, non garantis, sont par nature irréguliers et ne sont pas automatiques. Ils seront soumis à l'assemblée générale des associés du GFI ;

- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation du GFI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de la forêt (notamment de la variation du prix de l'hectare de forêt ou de la variation de la production de bois en qualité, en volume et en valeur, le prix du bois n'étant pas constant dans le temps et aux aléas climatiques tels que les tempêtes et les incendies et à l'évolution de la situation phytosanitaire des massifs forestiers) sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de GFI doivent être acquises dans une optique de placement long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de dix (10) ans.

Au-delà des risques généraux, liés à la variabilité des revenus, au marché de la forêt, à l'exploitation de la forêt, ou au aléas climatiques et phytosanitaires, décrits ci-dessus, les principaux risques liés à la souscription de parts de GFI sont décrits ci-dessous.

#### Risque de gestion discrétionnaire

La gestion discrétionnaire mise en place pour le GFI repose sur la sélection d'actifs. Il existe un risque que le GFI ne soit pas investi à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.

#### Risque de perte en capital

L'investissement en parts de GFI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

#### Risque de liquidité

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de GFI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, le GFI ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

#### Risque de blocage des retraits

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts du GFI, par substitution du régime juridique de capital variable par celui de capital fixe. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

#### Risque de souscription à crédit

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de GFI, pouvant entraîner une perte de capital.

#### Risque lié à l'endettement

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le GFI est un GFI pouvant, tel que voté en Assemblée Extraordinaire, recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant pour financer ses investissements. Il en résulte un risque lié à un effet de levier maximal de 1,43.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par le GFI. Ainsi, le GFI pourra statutairement souscrire des emprunts, notamment auprès d'établissements financiers de premier rang situés au sein de l'Union Européenne. Ces emprunts seront soumis au

paiement d'un intérêt calculé par application par application d'un taux fixe ou variable. Dans ce dernier cas, des instruments de couverture, de type cap (plafond) ou swap (option pour un taux fixe) pourront être souscrits. En tout état de cause, l'acquisition de forêts financée par recours à l'endettement expose le GFI à un risque de variation de taux, donc de majoration du coût du financement.

#### 4.16. Politique ESG

---

##### Engagements et orientations ESG

A la fin de l'année 2023, la stratégie d'investissement du GFI n'intégrait pas de facteurs de durabilité et ne prenait pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis, respectivement, par le Règlement SFDR et le Règlement Taxonomie.

En effet, compte tenu de sa nature, le GFI intègre des facteurs environnementaux spécifiques à la gestion de forêts.

Les principales incidences négatives des investissements sur les facteurs de durabilité (les «PAI») ont été pris en compte par la Société de Gestion uniquement en ce qui concerne le respect des exigences, notamment environnementales, spécifiques à la réglementation relative aux forêts.

Toutefois un travail est en cours, depuis le début de 2024, pour classer le GFI comme un fonds poursuivant des objectifs environnementaux, notamment ceux relatifs à la l'atténuation du dérèglement climatique et, également, dans une certaine mesure, l'adaptation au réchauffement climatique et la préservation de la biodiversité.

Concrètement, le GFI a défini dans ses objectifs et sa documentation juridique des principes directeurs à portée environnementale :

- mise en place systématique de Plans Simples de Gestion, sur 10 à 20 ans, agréés par le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) ;
- certification PEFC (*Pan European Forest Certification*) et/ou FSC (*Forest Stewardship Council*) systématiques des forêts du GFI, ce qui constitue un gage de durabilité de la gestion ;
- audit carbone systématique et optimisation de la séquestration à chaque fois que cela est possible et significatif ;
- préservation de la biodiversité dans les forêts du GFI (réintroduction d'espèces endémiques disparues, ou introduction d'espèces nouvelles, plus résistantes au dérèglement climatique avec l'assistance et l'éclairage du Conseil scientifique du GFI ainsi que des interlocuteurs externes existants : INRAE, ONF, DSF) ;
- préservation de la faune et de la flore et de la biodiversité en général, en intégrant une politique de protection des biotopes, micro-habitats, des sols et, notamment, à chaque fois que cela est possible, des pistes forestières avant toutes interventions mécaniques dans les forêts du GFI ;
- proscription des coupes rases, sauf cas de force majeure (par ex. problème phytosanitaire) ou impasse sylvicole.

Le GFI a aussi défini des principes directeurs à portée sociale/sociétale :

- une prise en compte systématique des débouchés possibles locaux (scieries, papetiers, menuisiers et ébénistes), et en favorisant les circuits courts, avec une priorité donnée aux acteurs locaux ;
- une participation au développement et mise en lumière de l'importance sociétale de la forêt : organisation de promenades pédagogiques dans le cadre scolaire, vulgarisation de la sylviculture, ouverture des forêts pour le passage du gibier et des riverains, possibilité pour les associés d'accéder aux forêts...

Enfin, le GFI CoeurForest a poussé plus avant ses exigences en matière de gouvernance (au-delà de l'obligation d'avoir un commissaire aux comptes, un dépositaire, un expert évaluateur indépendant) en se dotant d'un Conseil Scientifique composé de personnalités de premier plan et présidé par Alain GRANDJEAN, (membre du Haut Conseil pour le Climat, associé fondateur de Carbone 4, ancien président de la Fondation pour la Nature et l'Homme). Le conseil scientifique a pour rôle principal d'être une vigie et d'orienter ses réflexions sur le long terme s'agissant des opportunités et défis relatifs à la forêt et à la gestion forestière. Les membres du Conseil scientifique sont bénévoles et nommés à titre personnel.

### Actions mises en œuvre dans l'année écoulée

A l'issue d'un travail de fond, ayant notamment conduit à une formalisation de la méthodologie d'évaluation et de suivi du stock de carbone, la Société de Gestion a obtenu pour le GFI CoeurForest le label GreenFin en juillet 2023. C'est l'un des labels les plus exigeants au niveau européen, attribué aux fonds ayant un impact positif sur la transition énergétique et écologique.

Par ailleurs le GFI a systématiquement certifié PEFC toutes les forêts du GFI (ou lancé le processus de re-certification, obligatoire à la suite d'un changement de propriétaire). Ceci vient attester du caractère durable de la gestion des forêts du GFI.

### Stock et puits de carbone (voir tableaux ci-dessous, créés le 07/06/2024)

L'établissement d'une méthodologie d'évaluation et de suivi du stock de carbone a été fait en se fondant sur le corpus scientifique qui a servi à l'établissement des méthodes utilisées par le Label Bas Carbone, avec une approche plus conservatrice pour certains aspects (durées de demi-vie linéaires, non prise en compte du stock de carbone du sous-étage).

Cette méthodologie vise à établir le stock de CO<sub>2</sub> des forêts du GFI et son évolution en prenant en compte, schématiquement, les étapes et éléments suivants :

#### **A) Concernant l'évaluation du stock**

- l'analyse a pour point de départ l'évaluation du volume de bois par essence de chaque forêt du GFI ;
- on en déduit le stock de CO<sub>2</sub> dans la biomasse (aérienne et racinaire) en prenant en compte le taux de matière sèche de chaque type ou catégorie d'essences en présence, sur la base de leurs infradensités respectives ;
- on convertit ensuite les tonnes de matière sèche en tonne de carbone, puis en tonnes de CO<sub>2</sub> équivalent (tCO<sub>2</sub> eq.)
- on ajoute au stock de la biomasse, le carbone piégé dans la litière (10 tC/ha) et dans le sol (70 tC/ha), ces valeurs de référence étant données par la littérature scientifique.

#### **B) Concernant l'évolution du stock,**

- on part des données de référence des grandes zones forestières (données IGN/GRECO/forêt privée) pour avoir, pour chaque région forestière, des hypothèses fiables de:
  - o production moyenne par hectare et par an,
  - o mortalité moyenne par hectare et par an,
  - o prélèvement moyen par hectare et par an ;
- s'agissant des prélèvements, les données précises étant connues, ce sont elles qui seront retenues plutôt que les hypothèses IGN/GRECO, tandis que les hypothèses de production et de mortalité IGN/GRECO seront conservées, le temps d'avoir suffisamment d'éléments chiffrés (observations) et de recul pour les remplacer par les données réelles.

#### **C) Concernant l'effet stock dans les produits issus des bois prélevés**

- on prend le volume prélevé par type de bois (BO : bois d'œuvre, BI : bois industrie, ou BE : bois énergie) et par type ou catégorie d'essence afin d'utiliser l'infradensité précise ;

- on en déduit le stock CO2 du produit, en fonction du rendement post-transformation (par ex. 50% pour le BO, 85% pour le BI et 100% pour le BE) qui indique le volume de bois restant dans le produit fini après qu'il a été transformé (scié, trituré, broyé...);
- on déduit donc aussi la « perte nette » du stock qui est donc le volume de CO2 du prélèvement, moins le stock résiduel (durable) dans le produit, sachant que ce dernier va diminuer chaque année de façon linéaire d'après la méthodologie retenue (plus conservatrice/prudente à cet égard) d'un incrément fonction de la durée de vie du produit (par ex. 1/70 pour du BO car la durée de demi-vie du BO est de 70 ans).

#### D) Concernant l'effet de substitution des produits en matière bois à des produits émetteurs de CO2

- on prend en compte le volume du produit transformé (c'est-à-dire le volume du prélèvement, corrigé du rendement post-transformation) et on multiplie ce volume de produits par le coefficient de substitution correspondant (par ex. 1,52 pour le BO).

#### E) Autres facteurs pris en compte

- on prend en compte les émissions de CO2 liée aux opérations de prélèvement sur la base de 0,01 tCO2 eq. / m3 prélevé;
- on prend en compte les émissions de CO2 relatives aux déplacements de l'équipe de gestion pour sourcer, auditer, gérer les forêts du GFI, ainsi que celle de gestionnaires locaux ainsi que de l'expert indépendant. Les émissions sont estimées (source : ADEME) à 98 gCO2 eq./km.

Aussi, un audit carbone, mené selon cette méthodologie, par un expert indépendant, a-t-il été réalisé dans chacune des forêts acquises par le GFI et a permis d'établir les données synthétisées dans les tableaux suivants.

2023 (chiffres en tonnes de CO2 eq.)	Surface	Stock de CO2 dans Biomasse + Sol + Litière	Evolution annuelle attendue du stock (données IGN/GRECO)	Evolution attendue du stock au pro-rata temporis	Evolution réelle du stock yc effet stock dans les produits bois sur l'année	Evolution réelle du stock incluant l'effet prélèvement, et l'effet du stock dans les produits bois au pro-rata temporis	Impact effet de substitution lié à l'usage de la matière bois (pour remplacer béton, acier...)	Impact opérations de prélèvement	Impact transport gestionnaire / gérant / expert	Impact global pro-rata temporis
Bois des Grands taillis	28,68 ha	14 820	94	77	(22)	(22)	70	2	(0,14)	<b>50,2</b>
Bois de Vialle	29,25 ha	17 847	160	53	(45)	(45)	307	4	(0,24)	<b>265,6</b>
Forêt des Peyrous	142,29 ha	108 100	495	22	495	22	-	-	(0,19)	<b>21,5</b>
Bois du Moulin de Corbière (Anglès)	29,54 ha	13 621	121	1	121	1	-	-	(0,15)	<b>0,5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>229,76 ha</b>	<b>154 388</b>	<b>870</b>	<b>152</b>	<b>549</b>	<b>(45)</b>	<b>377</b>	<b>6</b>	<b>(0,73)</b>	<b>338</b>

Prélèvements 2023	Volume	Typologie de bois Feuillus/Résineux	Impact sur le stock (en t CO2 eq.)	Amortissement annuel du stock dans les produits (en t CO2 eq.)	Impact effet substitution (en t CO2 eq.)	Impact opérations de prélèvement (en t CO2 eq.)	Impact global prélèvements (en t CO2 eq.)
Bois des Grands taillis	91 m3	Bois d'industrie Résineux	(10,5)	(1,2)	46	1	36
Bois des Grands taillis	27 m3	Bois d'industrie Résineux (tritu.)	(3,1)	(4,4)	-	0	(3)
Bois des Grands taillis	96 m3	Bois énergie Feuillus	-	(97,0)	24	1	25
Bois de Vialle	400 m3	Bois d'œuvre Feuillus	(202,0)	(2,9)	307	4	109
Forêt des Peyrous	0 m3	-	-	-	-	-	-
Bois du Moulin de Corbière (Anglès)	0 m3	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>614 m3</b>	<b>-</b>	<b>(215,6)</b>	<b>(105,4)</b>	<b>377</b>	<b>6</b>	<b>168</b>

## Biodiversité

L'équipe de gestion du GFI a amorcé en 2023 un travail de mise en place d'une charte de gestion de ses forêts. Celle-ci devrait être rédigée en 2024 et inclure les aspects relatifs à :

- la gestion des forêts et les orientations sylvicoles retenues pour le portefeuille de forêts du GFI ;
- l'approche de l'optimisation de la séquestration de CO2 par les forêts du GFI, en se fondant sur la méthodologie mentionnée plus haut ;
- l'approche et les méthodologies retenues pour répondre à l'objectif de préservation de la biodiversité que s'est fixé le GFI et en permettre un suivi régulier.

Par ailleurs, l'équipe de gestion du GFI a conduit de premiers audits de biodiversité dans les quatre forêts acquises entre la fin 2023 et le premier semestre 2024. Ces audits ont consisté à confirmer ou à identifier des taxons et/ou des problématiques de protection de la biodiversité dans ces forêts en vue de mettre en place des actions de protection des habitats, voire de suivi des populations.

## Conseil scientifique

Le Conseil scientifique du GFI a tenu deux réunions en 2023 :

- la première a porté sur le marché du carbone, ses enjeux, ses forces et ses faiblesses, son potentiel, sa structuration et son évolution attendue sur le plus long terme ;
- la seconde a porté sur les enjeux de biodiversité dans les écosystèmes forestiers, afin de mieux comprendre le diagnostic à poser et les méthodes et outils existants pour le poser et l'affiner.

A travers ces réunions, le Conseil scientifique a pleinement joué son rôle de vigie et a contribué de façon décisive à orienter les réflexions et travaux de l'équipe de gestion concernant les services écosystémiques et, notamment, la séquestration de CO2 et la protection de la biodiversité. Très concrètement, ces réunions et le travail qui en a découlé ont permis à l'équipe de gestion de rédiger sa méthodologie d'évaluation et de suivi du stock de carbone dans les forêts du GFI et d'être mieux préparée pour l'obtention du Label Greenfin. Ces réunions ont également permis d'amorcer un travail important concernant la biodiversité et la définition de méthodologies pour mieux la préserver, de façon tangible, additionnelle et mesurable. Ce travail sera affiné, après la compilation du travail de terrain, dans une charte de gestion des forêts du GFI.

Les membres du Conseil Scientifique le sont à titre individuel, ne sont pas rémunérés et comptent :

- Alain GRANDJEAN, président : Economiste, entrepreneur et polytechnicien, né en 1955. Alain est associé-fondateur de Carbone 4, cabinet de conseil et d'études spécialisé dans la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique. Il est expert de la finance verte et du changement climatique. Il est aussi membre du Haut Conseil pour le Climat créé en 2018 par le Président de la République. Alain a également été président de la Fondation pour la Nature et l'Homme ;
- Jean-François DHÔTE, membre : Directeur de Recherche, Unité de Mixte de Recherches Biologie intégrée pour la valorisation de la diversité des arbres et de la forêt (BioForA). Chercheur au sein de l'INRAE depuis 1986, Jean-François a également travaillé pendant 6 ans pour l'ONF. Il s'est spécialisé dans la gestion durable des ressources forestières et leur mutation actuelle, liée au changement climatique et à l'émergence de la bioéconomie. Il a créé et dirigé deux laboratoires de 80 chercheurs, le Laboratoire d'étude des ressources forêt- bois à Nancy (1999-2008), puis le Département R&D de l'ONF (2008-14) ;
- Anne-Marie BAREAU, membre : Anne-Marie est Présidente du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF). Elle est engagée au sein du CNPF depuis 10 ans, notamment en qualité de vice-présidente de la délégation Auvergne en 2011, puis présidente de la délégation Auvergne-Rhône Alpes depuis 2017. Anne-Marie a mené une carrière d'entrepreneuse, en dirigeant une entreprise familiale de travaux publics. Elle est aussi propriétaire forestière et gérante d'une exploitation agricole. Elle a réalisé son parcours académique en sciences économiques et en informatique. Elle est également titulaire d'un DESS en gestion

- Ivan PAVLOVIC, membre : Ivan est directeur exécutif, expert de la transition énergétique, au sein de Natix Corporate & Investment Banking. Ivan a près de 20 ans d'expérience dans le secteur de l'énergie, dans la recherche académique et dans la régulation du secteur électrique. Il a mené des recherches approfondies sur le thème de la transition énergétique, en se concentrant sur les technologies émergentes (hydrogène bas carbone, biométhane) et les marchés du carbone. Ivan est diplômé de Science Po Paris, où il a également obtenu un master d'Economie Internationale, et d'un master d'Energy Management & Policy de l'Université de Columbia

### Sensibilisation et pédagogie

En 2023, dans le cadre de ses objectifs sociétaux, l'équipe de gestion du GFI ainsi que l'équipe commerciale ont emmené plus de 200 personnes, partenaires distributeurs, associés, investisseurs potentiels, en forêt. Ces journées en forêt sont l'occasion de porter les messages du GFI CoeurForest, de souligner ses singularités (gestion et sourcing de terrain, Conseil scientifique de premier plan, sylviculture proche de la Nature) et de sensibiliser les participants sur des thématiques variées :

- les grands enjeux de la forêt pour les décennies à venir : dérèglement climatique, choix des essences, anticipation et prévention des risques... ;
- le fonctionnement de l'écosystème forestier ;
- les différentes approches de la sylviculture ;
- les différentes essences et leur spécificités ;
- les services écosystémiques rendus par la forêt (séquestration de CO2, abri de biodiversité, production de bois, participation au cycle de l'eau, qualité et stabilité du sol, régulation du climat, loisirs...);
- la sélection d'un forêt (station forestière, essences, volume...) et l'approche de la valorisation d'une forêt.

A travers tous ces thèmes et les questions posées par les participants, l'équipe de gestion participe à un effort collectif de pédagogie mené par les acteurs de la filière forêt bois.

### Recours à la main d'œuvre locale

Pour les quatre forêts acquises cette année, l'équipe de gestion du GFI s'appuie systématiquement sur des experts ou gestionnaires forestiers locaux, basés à moins de 100 km des forêts gérées. De même, lorsque des premiers prélèvements ont été réalisés, les bois ont été vendus à proximité immédiate des forêts dans lesquelles ils ont été prélevés (rayon de moins de 100 kilomètres).

## 4.17. Procédures de contrôle interne

---

La gestion du GFI est assurée par Sogenial Immobilier, ayant son siège social au 29, rue Vernet, 75008 Paris, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-12000026.

A ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, Sogenial Immobilier a mis en place des procédures et un dispositif permettant, entre autres, le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêts, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Le RCCI contrôle et, de manière régulière, évalue l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place.

\*\*\*\*\*

## 5. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Le 07/06/2024, à 11h00, le Conseil de Surveillance du GFI CoeurForest s'est réuni en visioconférence, sur convocation du Président de la Société de Gestion, SOGENIAL IMMOBILIER.

Etaient présents :

- Mme Eléonore DEDEYAN, membre ;
- M. Antoine DENIS de SENNEVILLE, membre ;
- M. François LOUBERSSAC, membre ;
- MEXI&CO, représentée par M. Stéphane CREMADES, membre et président ;
- M. Davor SIMAC, membre ;
  
- M. Jean-Marie SOUCLIER, président de SOGENIAL IMMOBILIER ;
- M. Jean-Philippe ROUX, gérant des actifs forestiers de SOGENIAL IMMOBILIER.

Etaient représentés :

- M. Thibault de FROISSART-BROISSIA, membre, qui a donné pouvoir à M. Davor SIMAC.

Excusés :

- Mme Christiane LE BOURNAULT, membre.

Le Conseil de Surveillance réunissant la majorité de ses membres a valablement délibéré.

Stéphane CREMADES, présidait la réunion et Jean-Marie SOUCLIER assurait la fonction de secrétaire de séance.

\*\*\*\*\*

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31/12/2023, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions qui régissent les GFI.

### Rôle de contrôle et d'assistance du Conseil de Surveillance

Préalablement à l'adoption des résolutions Jean-Marie SOUCLIER, président de SOGENIAL IMMOBILIER, et Jean-Philippe ROUX, gérant des actifs forestiers de SOGENIAL IMMOBILIER, ont informé les membres du Conseil de Surveillance de la gestion du GFI CoeurForest au cours de l'exercice, clos le 31/12/2023, et leur ont communiqué les explications utiles lui permettant de suivre les activités du GFI.

Outre les comptes annuels, les membres du Conseil de Surveillance ont pu examiner les projets de résolutions de l'Assemblée Générale, la situation du patrimoine, le marché des parts.

Jean-Marie SOUCLIER et Jean-Philippe ROUX leur ont présenté le marché des forêts et du bois, le patrimoine forestier du GFI (acquisitions réalisées en 2023), les acquisitions réalisées post-clôture (début 2024), le pipeline d'acquisitions potentielles en cours d'analyse, les résultats financiers et l'évolution des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution des parts.

Les membres du Conseil de Surveillance, éclairés par ces éléments d'information, ont pu débattre des sujets liés à la mission qui leur est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

Jean-Marie SOUCLIER et Jean-Philippe ROUX ont notamment apporté les informations et commentaires qui suivent.

### Marché des parts

Le Conseil de Surveillance a été informé qu'au cours de l'exercice clos le 31/12/2023, le GFI CoeurForest a émis un total de 12 413 parts nouvelles. Aucune part n'a fait l'objet de demandes de retrait ou de cession.

### Patrimoine du GFI

Le Conseil de Surveillance a été informé qu'au cours de l'exercice clos le 31/12/2023, le GFI CoeurForest a réalisé quatre acquisitions de forêts :

- une forêt mixte à dominante feuillue de plus de 28 ha, à Milly-la-Forêt, en Essonne, pour un montant total d'environ 331 k€, frais et droits inclus;
- une hêtraie « cathédrale » de plus de 29 ha, à Lavoine, dans l'Allier, pour un montant d'environ 284 k€, frais et droits inclus;
- une forêt mixte (feuillus et résineux) d'environ 142 ha, à Brassac, en Ariège, pour un montant d'environ 1 758 k€, frais et droits inclus ;
- une forêt de résineux (Douglas et mélèze), avec un mélange de plantation et de futaie, d'une surface totale d'environ 30 ha, à Anglès, dans le Tarn, pour un montant total de 296 k€, frais et droits inclus.

Le Conseil de Surveillance a également été informés des forêts visitées et expertisées dans le courant de l'exercice clos le 31/12/2023, ainsi que des projets d'acquisition pour 2024, sachant qu'une acquisition a été finalisée début 2024, dans l'Hérault, pour une surface d'environ 33 hectares et un prix d'environ 296 k€, frais et droits inclus.

### Comptes annuels

Le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion sur l'exercice social clos le 31 décembre 2023 :

- a approuvé les comptes de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par une perte de 36 468,57 euros, correspondant pour l'essentiel aux commissions perçues par la Société de Gestion, aux honoraires du dépositaire, du comptable et du commissaire aux comptes sur la période, aux frais d'expertise forestière indépendants et aux travaux forestiers qui ont pu être entrepris. Ce résultat est conforme aux simulations de performance établies pour le GFI dans sa période de lancement et de « *ramp-up* » des actifs ;
- a approuvé la décision d'affecter la perte de l'exercice au compte Report à Nouveau. Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres du GFI seraient de 4 352 781,26 euros au 31/12/2023.

### Résolutions

Ayant pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, le Conseil de Surveillance invite les associés du GFI CoeurForest à considérer de rendre un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui leur sont soumises au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024.

\*\*\*\*\*

## **6. PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### **PREMIÈRE RÉOLUTION**

#### *Approbation des comptes et rapport annuel*

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 ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils lui sont présentés, lesdits comptes se soldant par une perte de (36 468,57) euros.

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission durant l'exercice écoulé.

### **DEUXIÈME RÉOLUTION**

#### *Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023*

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se soldent par une perte de (36 468,57) euros, décide conformément à la proposition faite par la Société de Gestion, d'affecter cette perte de la manière suivante :

- en totalité au compte « Report à nouveau », dont le solde est ainsi porté de (31.037,40) à (67.505,97) euros.

### **TROISIÈME RÉOLUTION**

#### *Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)*

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société CŒURFOREST, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

- Valeur comptable : 4 352 781,26 €, soit 173,51 € par part ;
- Valeur de réalisation : 4 418 782,31 €, soit 176,15 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 5 140 003,58 €, soit 204,90 € par part.

### **QUATRIÈME RÉOLUTION**

#### *Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

### **CINQUIÈME RÉOLUTION**

#### *Autorisation à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties*

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion (SOGENIAL IMMOBILIER), au nom de la Société COEURFOREST, à contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers de la Société détenus directement ou indirectement.

Cette limite pourra éventuellement être revue, à la hausse ou à la baisse, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024

En conséquence, dans la limite fixée ci-dessus par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour contracter, au nom du GFI CŒURFOREST, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En outre, l'Assemblée Générale prend acte du fait que la Société de Gestion aura tout pouvoir pour consentir, au nom du GFI COEURFOREST, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme, toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, en ce inclus la constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société.

#### **SIXIÈME RÉOLUTION**

##### *Approbation des plans simples de gestion*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des objectifs et du programme de coupe et travaux établis pour le bois des Grands Taillis, le bois de Vialle, la forêt des Peyrous, le bois du Moulin de Corbières-Fontanelles, approuve, dans les conditions de l'article L. 331-4-1 du code forestier, le plan simple de gestion des massifs concernés et mandate la société de gestion pour faire toutes démarches en vue de leur agrément.

#### **SEPTIÈME RÉOLUTION**

##### *Pouvoirs pour les formalités légales*

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme de la présente minute à l'effet d'accomplir et effectuer toutes formalités légales et sociales qui pourraient s'avérer nécessaires.

\*\*\*\*\*

## **7. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

---

Aux associés de la société CoeurForest,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CoeurForest, relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **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 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

### **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.

## Informations données dans le rapport annuel et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport annuel de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion 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 la société de gestion.

### **Responsabilités 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.823-10-1 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.

Neuilly-sur-Seine, le 13 juin 2024

Le Commissaire aux comptes  
**Grant Thornton**  
**Membre français de Grant Thornton International**

Vasken Nerguiz  
Associé

\*\*\*\*\*

## 8. RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

---

Aux associés de la société CoeurForest,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article R.612-6 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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.

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.612-5 du Code de Commerce.

Neuilly-sur-Seine, le 13 juin 2024

Le Commissaire aux comptes  
**Grant Thornton**  
**Membre français de Grant Thornton International**

Vasken Nerguiz  
Associé

\*\*\*\*\*

## 9. LES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2023 ET ANNEXES FINANCIERES

### Bilan

	N			N-1
	Brut	Amort. et Prov.	Net	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
Capital souscrit non appelé				
<b>Immobilisations incorporelles (1)</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	285 194		285 194	
Constructions	1 350	89	1 261	
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participation évaluées selon méthode équivalence				
Autre participations				
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>286 544</b>	<b>89</b>	<b>286 455</b>	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks</b>				
Matières premières et approvisionnements	2 206 306		2 206 306	
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	27 499		27 499	
Autres créances	177 322		177 322	11 413
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Trésorerie</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 859 766		1 859 766	2 331 846
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance	582		582	
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>4 271 475</b>		<b>4 271 475</b>	<b>2 343 259</b>
Frais d'émissions d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL ACTIF GENERAL</b>	<b>4 558 019</b>	<b>89</b>	<b>4 557 930</b>	<b>2 343 259</b>
Renvois:				
(1) Dont droit au bail :				
(2) Dont part à moins d'un an :				
(3) Dont part à plus d'un an :				

## Bilan

	N	N-1
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel (dont versé: 3762900 )	3 762 900	1 900 950
Primes d'émission, de fusion, d'apport	657 387	417 036
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-31 037	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-36 469	-31 037
<b>Situation Nette</b>	<b>4 352 781</b>	<b>2 286 949</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4 352 781</b>	<b>2 286 949</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières divers (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	199 423	56 310
Dettes fiscales et sociales	5 726	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>205 149</b>	<b>56 310</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL PASSIF GENERAL</b>	<b>4 557 930</b>	<b>2 343 259</b>
Renvois :		
(1) Dettes :		
	à Plus d'un an	
	à moins d'un an	
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque :		
(3) Dont emprunts participatifs :		

## Compte de résultat

			Total	N-1
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>France</b>	<b>Export</b>		
Ventes de marchandises	23 090		23 090	
Production vendue - biens				
Production vendue - services				
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>23 090</b>		<b>23 090</b>	
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			380 299	26 672
Autres produits				
<b>Total des produits d'exploitation I (1)</b>			<b>403 390</b>	<b>26 672</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (3)			478 277	58 175
Impôts, taxes et versements assimilés			165	
Salaires et traitements			1 508	
Charges sociales			218	
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux amort...			89	
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux provi...				
Dotations d'exploitations sur actif circulant : dotations aux prov...				
Dotations d'exploitation pour risques et charges : dotations aux p...				
Autres charges			1	
<b>Total des charges d'exploitations II (2)</b>			<b>480 257</b>	<b>58 175</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>			<b>-76 868</b>	<b>-31 502</b>
<b>Opérations en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée III				
Perte supportée ou bénéfice transféré IV				
<b>Produits Financiers</b>				
Produits financiers de participations (5)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo...				
Autres intérêts et produits assimilés (5)			40 399	465
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>40 399</b>	<b>465</b>

## Compte de résultat

	Total	N-1
<b>Charges Financières</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées (6)		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières (VI)</b>		
<b>RESULTAT FINANCIER (V) - (VI)</b>	<b>40 399</b>	<b>465</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>	<b>-36 469</b>	<b>-31 037</b>
<b>Produits Exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>Total des produits Exceptionnels VI</b>		
<b>Charges Exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles VII</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI-VII)</b>		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-36 469</b>	<b>-31 037</b>
Renvois:		
(1) Dont Produits d'exploitation sur exercices antérieurs :		
(2) Dont charges d'exploitations sur exercices antérieurs :		
(3) Dont crédit-bail mobilier :		
(3) Dont crédit-bail immobilier :		
(5) Dont produits concernant les entreprises liées :		
(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées :		

## Annexe des Comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 4 557 930€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte nette comptable de -36 469€.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

### Faits caractéristiques de l'exercice

#### Évènements principaux :

Le GFI a acquis 4 forêts au cours de l'exercice d'une surface totale de 229,76 hectares inscrites à l'actif pour la somme de 2 491 k€. Le détail en est donné dans la note dédiée au détail des biens forestiers.

#### Principes, règles et méthodes comptables :

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable applicable aux Sociétés d'Epargne Forestières et aux Groupements Forestiers d'Investissement (Règlement ANC n°2002-11 du 12 décembre 2002 et ultérieurs).

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, 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.

Les règles et méthodes comptables, et ou méthodes d'évaluation applicables aux différents postes du bilan et du compte de résultat sont décrites ci-après.

## Informations relatives au bilan

### ACTIF

#### Immobilisations et amortissements

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées d'actifs forestiers.

Les frais accessoires tels les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, les frais et droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments des notaires liés aux acquisitions, sont imputés sur la prime d'émission conformément aux règles définies par le plan comptable (article 210 et suivants) et les dispositions statutaires.

Le peuplement des forêts valorisé à dire d'expert est inscrit en stock lors de l'acquisition. Ne subsiste en immobilisations corporelles que la valeur du fond, ce dernier n'étant pas amorti.

Immobilisations Incorporelles et Corporelles	Valeur brute	Amortissement ou Provision	Valeur Nette
Frais d'établissement	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-
Terrains	285 194	-	285 194
Amélioration du Fonds	-	-	-
Constructions	1 350	89	1 261
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-
<b>Total</b>	<b>286 544</b>	<b>89</b>	<b>286 455</b>

#### Durées d'amortissement :

Immobilisations	Mode	Durée
Constructions	Linéaire / Dégressif	10 ans

## Stocks

Le peuplement des forêts est incorporé aux stocks, ainsi que toutes les charges qui participent à l'augmentation de leur valeur.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Stocks	2 206 306	-	2 206 306

## Dépréciations Actif :

Les acquisitions des forêts étant très récentes, leur évaluation à la clôture de l'exercice n'a fait l'objet que d'un rapport d'actualisation. Aucune dépréciation d'actif n'a été constatée.

## Produits à Recevoir :

Produits à Recevoir		Montant
Intérêts Courus	Immobilisations Financières	-
	Participation Groupe	-
	Participation Hors Groupe	-
	Clients	-
	Associés	-
	Valeurs Mobilières de Placement	-
Autres Produits	Facture à Établir	24 000
	RRR à obtenir, Avoir à Recevoir	-
	Personnel	-
	Sécurité Sociale	-
	État	-
	Divers	-
<b>Total</b>		<b>24 000</b>

#### État des Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale, une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

ETAT DES CREANCES		Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations		-		
Prêts		-		
Autres immobilisations financières		-		
Clients douteux ou litigieux		-		
Autres créances clients		27 499		
Personnel et comptes rattachés		-		
Mutualité sociale agricole et autres organismes sociaux		-		
État et collectivités Publiques	Taxe sur la valeur ajoutée	74 810		
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	-		
	Divers	-		
Groupe, communauté d'exploitation et associés		-		
Débiteurs divers		102 513		
Charges constatées d'avance		582		
<b>Totaux</b>		<b>205 404</b>	-	-
Montant des prêts accordés en cours d'exercice				
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		-		

#### Charges Constatées d'Avance :

Libellé	Exploitation	Financier	Exceptionnel
XLB ASSURANCE - LES GRANDS TAILLIS 2024	481,35		
Frais Tarn Douglas 1	101,00		

## PASSIF

### Capitaux propres :

Le capital social d'un montant de 3 762 900 est décomposé en 25 086 titres d'une valeur de €.

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts composant le capital social au début de l'exercice	12 673	150
Actions ou parts émises pendant l'exercice	12 413	150
Augmentation de la valeur nominale des parts ou actions		0,00
Actions ou parts composant le capital social en fin d'exercice	25 086	150,00

### État des Dettes :

Évaluation des dettes : Les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale

ÉTAT DES DETTES		Montant Brut	A 1 an au plus	+ 1an - 5 ans au +	A + 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-			
Autres emprunts obligataires		-			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à 1 an max. à l'origine		-			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à + de 1 an à l'origine		-			
Emprunts et dettes financières divers		-			
Fournisseurs et comptes rattachés		199 423	199 423		
Personnel et comptes rattachés		1 178	1 178		
Mutualité sociale agricole et autres organismes sociaux		548	548		
État et collectivités Publiques	Taxe sur la valeur ajoutée	4 000	4000		
	Autres impôts, taxes et assim.				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-			
Groupe, communauté d'exploitation et associés		-			
Autres dettes					
Produits constatés d'avance		-			
<b>TOTAUX</b>		205 149	205 149	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice					
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques					

### Charges à Payer :

Charges à Payer :		Montant
Congés payés	Congés payés	-
	Charges sociales	-
	Charges fiscales	-
Intérêts Courus	Emprunts et Dettes	-
	Dettes participations Groupes	-
	Dettes participations Hors Groupe	-
	Dettes sociétés en participation	-
	Fournisseurs	-
	Associés	-
	Banques	-
	Concours bancaires courants	-
Autres Charges	Factures à recevoir	195 905
	Remise Rabais Ristournes, Avoir à établir	-
	Participations des salariés	-
	Personnel	-
	Organismes Sociaux	-
	Autres charges fiscales	-
	Divers	-
<b>Total</b>		<b>195 905</b>

### Compte de Résultat :

#### Transferts de Charges :

	Exercice N	Exercice N-1
Transferts de charges	380 299	26 672

Les transferts de charges correspondent aux frais imputés sur la prime d'émission.

#### Résultat Financier :

	Exercice N	Exercice N-1
Produits Financiers	40 399	-
Charges Financières	-	-
<b>Résultat financier</b>	<b>40 399</b>	<b>-</b>

## Autres Informations Spécifiques :

### Honoraires des commissaires aux comptes :

Honoraires de certification des comptes : 6 000 € HT

Honoraires des autres services : 1 000 € HT

### Événements postérieurs à la clôture :

Une nouvelle acquisition d'une forêt de 33 hectares a été finalisée le 7 février 2024. Elle est située dans le département de l'Hérault et son prix d'acquisition est de 275 K€.

### Effectifs :

Le GFI n'a plus de salarié au 31/12/2023.

ETAT DETAILLE DES BIENS FORESTIERS

	Date d'acquisition	Surface (Ha)	Valeurs bilantielles
<b>Forêts</b>			
<b>Département de l'Essonne (91)</b>			
<b>Forêt 1 - Les Grands Taillis</b>	10/03/2023	28,68	
Immobilisations non amortissables (sol et éléments attachés) et amortissables			107 650
Bois sur pied et autres stocks			200 350
<b>Total Forêt 1</b>			<b>308 000</b>
<b>Total département de l'Essonne</b>			<b>308 000</b>
<b>Département de l'Allier (03)</b>			
<b>Forêt 1 - Bois de Vialle</b>	31/08/2023	29,25	
Immobilisations non amortissables (sol et éléments attachés) et amortissables			18 375
Bois sur pied et autres stocks			245 625
<b>Total Forêt 1</b>			<b>264 000</b>
<b>Total département de l'Allier</b>			<b>264 000</b>
<b>Département de l'Ariège (09)</b>			
<b>Forêt 1 - Bois des Peyrous</b>	15/12/2023	142,29	
Immobilisations non amortissables (sol et éléments attachés) et amortissables			45 859
Bois sur pied et autres stocks			1 598 641
<b>Total Forêt 1</b>			<b>1 644 500</b>
<b>Total département de l'Ariège</b>			<b>1 644 500</b>
<b>Département du Tarn (81)</b>			
<b>Forêt 1 - Bois des Fontanelles</b>	29/12/2023	29,54	
Immobilisations non amortissables (sol et éléments attachés) et amortissables			113 310
Bois sur pied et autres stocks			161 690
<b>Total Forêt 1</b>			<b>275 000</b>
<b>Total département du Tarn</b>			<b>275 000</b>
<b>Total Forêts</b>		<b>229,76</b>	<b>2 491 500</b>

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	1 900 950		1 861 950	3 762 900
Capital en cours d'émission				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	443 708		620 650	1 064 358
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 26 672		- 380 299	- 406 971
<b>Ecart d'évaluation</b>				-
Ecart de réévaluation				-
Ecart sur dépréciation des biens forestiers				-
<b>Réserves</b>				-
Report à nouveau		- 31 037		- 31 037
Résultat de l'exercice	- 31 037		31 037	- 36 469
<b>Subventions d'investissement</b>				
<b>Total général</b>	<b>2 286 949</b>	<b>- 31 037</b>	<b>2 133 338</b>	<b>4 352 781</b>

## 10. INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE FORESTIER

L'année 2023 a permis de réaliser les premières acquisitions du GFI CoeurForest qui sont au nombre de quatre et qui sont décrites ci-après.

Globalement, les plans simples de gestion (PSG) de ces forêts ont été revus attentivement et l'un d'entre eux (Bois des Grands Taillis), arrivant à expiration, a été mis à jour et réécrit suivants le cahier des charges et les directives données par l'équipe de gestion. Afin de diminuer l'impact financier relatif à la rédaction de nouveaux plans de gestion, et dans la mesure où les PSG en place donnaient suffisamment de gages et de marges de manœuvre pour appliquer la politique de gestion exigeante du GFI, les autres PSG n'ont pas été renouvelés à ce stade et devraient être conservés jusqu'à leur échéance.

Tableau récapitulatif des acquisitions de 2023.

Acquisitions réalisées	en % de la valeur vénale des biens forestiers	Surface en hectare	en % de la surface totale du patrimoine forestier
Bois des Grands Taillis	11,9%	28,68 ha	12,5%
Bois de Vialle	11,3%	29,25 ha	12,7%
Forêt des Peyrous	66,1%	142,29 ha	61,9%
Bois du Moulin de Corbière (Anglès)	10,7%	29,54 ha	12,9%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>229,76 ha</b>	<b>100%</b>

### Bois des Grands Taillis (Milly-la-Forêt, Essonne)

Il s'agit d'une forêt mixte à dominante feuillue de plus de 28 ha, située à Milly-la-Forêt, en Essonne, qui a été acquise pour un montant total d'environ 331 k€, frais et droits inclus. Le PSG en cours de validation par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) et les orientations retenues concernent principalement le maintien d'une diversité d'essences. Une sylviculture mélangée à couvert continue est favorisée avec une limitation des plantations sauf pour remplacer des essences trop impactées par le réchauffement climatique. C'est, en outre, une forêt à vocation pédagogique où l'équipe de gestion peut emmener facilement des partenaires distributeurs, associés, ou investisseurs potentiels afin d'illustrer très concrètement, sur le terrain, les critères de sélection d'une forêt, les choix de gestion, le fonctionnement d'un arbre et, plus largement, de l'écosystème forestier.

### Bois de Vialle (Lavoine, Allier)

Il s'agit d'une hêtraie cathédrale de plus de 29 ha, située à Lavoine, dans l'Allier, et qui a été acquise pour un montant d'environ 284 k€, frais et droits inclus. Le PSG est valide jusqu'à la fin de 2028 et n'a pas été amendé par l'équipe de gestion pour le moment. Les orientations principales consistent à réaliser des éclaircies afin d'ouvrir le milieu pour faire entrer la lumière et ainsi permettre la régénération naturelle. Le peuplement sera progressivement irrégularisé et l'émergence de nouvelles générations d'arbres sera favorisée, de même que les minorités (sapin) et donc le mélange typique de cette région qu'est la hêtraie sapinière.

### Forêt des Peyrous (Brassac, Ariège)

Il s'agit d'une forêt mixte (feuillus et résineux) d'environ 142 ha, située à Brassac, en Ariège, et acquise pour un montant d'environ 1 758 k€, frais et droits inclus. Le PSG est valide jusqu'à la fin de 2029 et ses orientations principales consistent à amorcer le renouvellement de certaines parcelles dans la partie à dominante résineuse (plus de 90 hectares) et à commencer potentiellement l'exploitation raisonnée de la partie à dominante feuillue, conditionnée à la création d'un accès, ou réfléchir à sa valorisation du

point de vue de la biodiversité. La principale orientation pour l'avenir de cette forêt consistera à irrégulariser la partie résineuse afin d'être parfaitement cohérent avec la politique de gestion du GFI consistant privilégier une sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC) et à éviter les coupes rases généralement associées à un traitement en futaie régulière.

**Bois du Moulin de Corbière (Anglès, Tarn)**

Il s'agit d'une forêt de résineux (Douglas et mélèze), avec un mélange de plantation et de futaie, d'une surface totale d'environ 30 ha, située à Anglès, dans le Tarn, et acquise pour un montant total de 296 k€, frais et droits inclus. Le PSG sera renouvelé fin 2025. Il prévoyait essentiellement le reboisement de parcelles non boisées. Celui-ci a été réalisé et les plantations ont désormais plus de 8 ans. Les principales orientations du PSG actuel sont d'entretenir et pérenniser les plantations, de même que de conserver et favoriser la biodiversité dans la partie futaie (Douglas, hêtre et épicéa), avec une sylviculture dynamique. Le prochain PSG inclura davantage de détails concernant l'irrégularisation de la plantation afin de tendre vers une sylviculture mélangée (Douglas, hêtre, épicéas, mélèze et feuillus précieux), à couvert continu.

\*\*\*\*\*