



COEURFOREST
Groupement Forestier d'Investissement



Rapport annuel 2024



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 2024 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

Site Internet : 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

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance du GFI arrivent à échéance à l'issue du troisième exercice social complet suivant l'obtention du visa du GFI (soit le 13 septembre 2022), de sorte que les mandats des premiers membres du Conseil de Surveillance expireront à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 Services.

Chiffres-clés du GFI CoeurForest

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

Chiffres-clés	2022	2023	2024
Prix de souscription	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Prix de retrait*	184,00 €	184,00 €	180,00 €
Nombre d'associés	86	294	863
Nombre de parts au capital	12 673	25 086	63 269
Nombre de parts émises suite à fusion	0	0	0
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	12 673	12 413	38 183
Nombre de parts en attente de cession	0	0	0
Valeur comptable	2 286 949,00 €	4 352 781,26 €	11 235 678,08 €
Valeur de réalisation	2 286 949,00 €	4 418 782,31 €	11 614 504,09 €
Valeur de reconstitution**	2 489 717,00 €	5 140 003,58 €	13 342 011,80 €
Capitalisation	2 534 600,00 €	5 017 200,00 €	12 653 800,00 €
Revenus forestiers par part :	0,00 €	0,92 €	2,21 €
- dont ventes de bois	0,00 €	0,92 €	2,21 €
- dont variation du stock de bois	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus financiers par part	0,04 €	1,61 €	0,69 €
Revenus fonciers par part	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais d'exploitation forestière par part	0,00 €	0,34 €	0,13 €
Frais de gestion et frais administratifs par part	2,49 €	2,34 €	0,73 €
Frais d'assurance par part	0,00 €	0,04 €	0,10 €
Impôts et taxes	0,00 €	0,01 €	0,03 €
Charges exceptionnelles	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Résultat par part	-2,45 €	-1,45 €	0,45 €
Dividende versé par part au titre de l'année	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau par part	-2,45 €	-2,69 €	-0,60 €
Nombre de forêts du GFI	0	4	5
Surface (en hectares)	0,00	229,76	262,76

* Évolution du prix de retrait à partir du 22/03/2024, à la suite de la décision de l'Assemblée Générale extraordinaire, décidant la modification temporaire (jusqu'au 01/01/2027) de la commission de souscription, revue à 10% HT et de la commission de gestion, revue à 0,74%HT.

** Selon la méthode utilisée en 2022 et 2023, la valeur de reconstitution devrait être de 13 273 190,62 €. Le changement de méthodologie, à partir de 2024, est intervenu sur décision de la Société de Gestion, afin d'impacter l'effet de la commission de souscription non plus sur la valeur historique du portefeuille mais sur sa valeur de marché actualisée par l'expert indépendant.

2. LETTRE DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Cher.e.s Associé.e.s,

C'est avec fierté que nous vous présentons le rapport annuel du Groupement Forestier d'Investissement (GFI) CoeurForest pour l'exercice 2024.

Cette deuxième année de collecte a été marquée par une dynamique renforcée. Les distributeurs historiques sont restés très actifs, tandis que de nouveaux partenaires ont apporté une dimension plus large au GFI, permettant également de lancer, avec confiance, le GFI CoeurForest 2 en début d'année 2025. L'activité soutenue et la confiance de nos distributeurs ont permis une collecte de près de 7,7 millions d'euros, soit le triple de celle de 2023.

Après l'acquisition d'un nouvel actif de 33 hectares en 2024, nous abordons 2025 avec la sérénité des moyens donnés à l'équipe de gestion pour accroître le patrimoine du GFI CoeurForest. C'est ainsi que six nouvelles acquisitions, dont deux déjà signées en avril 2025, représentant un montant total d'investissement d'environ 7 millions d'euros, devraient rejoindre le « porte-feuilles » du GFI d'ici la fin du premier semestre 2025. Ces nouvelles acquisitions devraient porter la surface totale des forêts du GFI à près de 850 hectares.

Ainsi, 2024 a renforcé la conviction de l'équipe de gestion GFI dans la pertinence de son modèle et de son approche de la forêt. Une sylviculture raisonnée, proche de la Nature continuera ainsi de guider la main de nos forestiers. C'est même vers une sylviculture mélangée à couvert continu que le GFI devrait s'orienter de façon plus affirmée, courant 2025, avec la proposition qui sera faite aux associés d'adopter la charte de gestion des forêts des GFI CoeurForest, rédigée à l'occasion du lancement du GFI CoeurForest 2. Cette charte permettra d'ancrer plus fermement encore les engagements de l'équipe de gestion dans la réalité de la sylviculture qu'elle pratique, vertueuse tant écologiquement qu'économiquement.

En outre, 2024 a été une nouvelle année de découverte(s) de la forêt et de partage. L'équipe de gestion a ainsi emmené plus de 400 personnes dans les forêts du GFI afin de les sensibiliser aux enjeux forestiers. De la vie des arbres, à l'équilibre d'un écosystème forestier, en passant par l'immense valeur des services écosystémiques rendus par les forêts et les défis posés aux gestionnaires forestiers aujourd'hui, dans un contexte de réchauffement climatique, aucune question n'a été laissée de côté lors de ces « master classes » forestières.

C'est l'énergie de cette communauté CoeurForest, que l'équipe de gestion a voulu créer dès le départ, qui se transmet à l'équipe de gestion et l'aide à poursuivre son travail patient, précis et efficace, pour toujours mieux valoriser les forêts du GFI, dans la durée.

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

L'équipe de gestion a considéré 2024 comme une année solide, avec des fondamentaux du marché de la forêt et du bois qui demeurent résilients, dans un contexte encore incertain.

A l'heure où ce rapport a été rédigé, l'étude annuelle de la SAFER concernant le marché de la forêt en France, dont l'un des indicateurs principaux est le prix moyen de l'hectare de forêt pour 2024, n'a pas encore été publiée. Toutefois, l'équipe de gestion a observé un marché de la transaction forestière dynamique, avec plusieurs dizaines d'actifs à la vente visités ou analysés. Dans ce marché, les transactions impliquent souvent de la concurrence, avec les offres nombreuses et des prix orientés à la hausse.

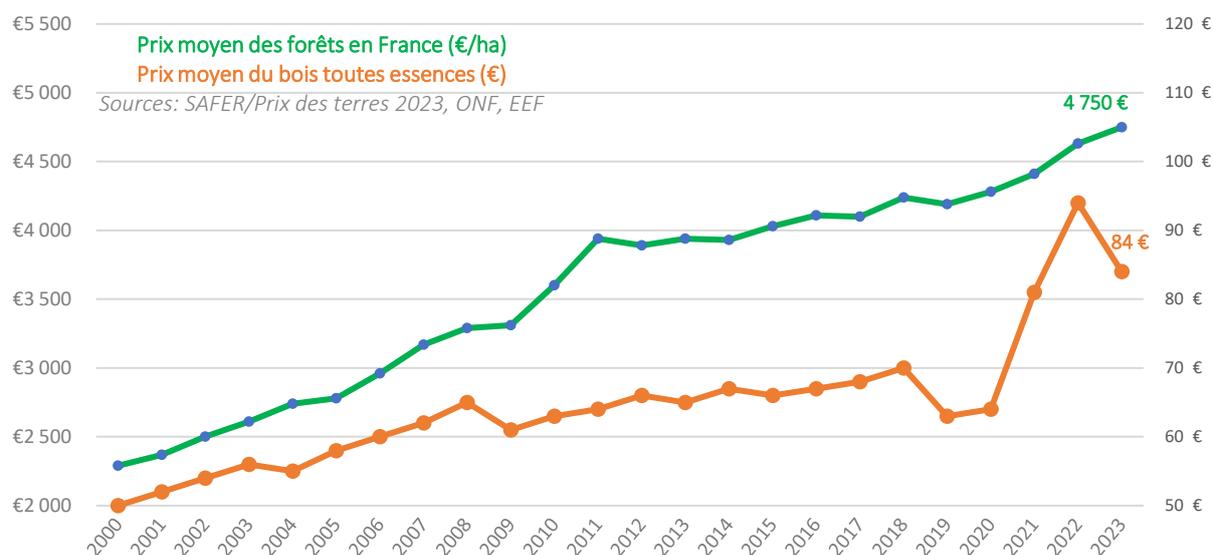
La publication du prix moyen de l'hectare (ha) de forêt en France par la SAFER pourrait confirmer ces observations, bien qu'à l'échelle nationale, les petites transactions (moins de 10ha), moins pertinentes pour un GFI, représentent généralement une grande majorité des opérations.

De la même façon, l'indicateur annuel des prix de vente des bois sur pied des Experts Forestiers de France (EFF) n'est, lui non plus, pas encore paru. Néanmoins, un regard dans le rétroviseur sur 2023 ainsi que sur les tendances observées au premier et second semestre 2024 nous permettent de dégager quelques lignes forces, également observées sur le terrain par l'équipe de gestion.

Retour sur 2023 – Contrairement à ce que les résultats des ventes groupées de Experts Forestiers de France (EFF) du second semestre 2023 laissaient présager, au global, sur l'ensemble de l'année, le prix du bois sur pied, toutes essences confondues, a baissé de 10%, pour s'établir à 84€/m³ (voir graphe ci-dessous).

Cette inflexion est intervenue après de fortes hausses enregistrées au cours des deux années précédentes, marquées par un contexte de reprise et de rattrapage post-Covid. Cette correction, en 2023, est principalement due à la baisse des prix de vente des essences de résineux, ainsi que du chêne :

- baisse de 17 % pour le douglas et le sapin pectiné ;
- baisse plus modérée, pour les autres essences de résineux : épicéa commun (-5 %), épicéa de sitka (-9 %) et pin maritime (-9 %) ;
- en feuillus, baisse globale du chêne de 13%.



Tendances du marché du bois en 2024 – En 2024 le marché du bois en France a été marqué par une demande soutenue malgré une baisse des volumes mis en vente, principalement due à des conditions climatiques défavorables et au contexte économique encore incertain.

En effet, sur l'ensemble de l'année, les conditions météorologiques ont été difficiles pour mobiliser des bois (réaliser des prélèvements de bois et mener des travaux de débardage) en raison de pluies abondantes et régulières. Ceci a pesé sur les volumes, notamment au premier semestre, avec un plus bas depuis 10 ans, observé sur les volumes de bois d'œuvre résineux.

Le contexte économique, quant à lui, ne s'est pas montré très favorable, avec un secteur du logement encore au ralenti et des projets de mise en chantier se situant à un niveau très bas. Cet impact n'est que partiellement compensé par une réglementation qui impose une plus forte proportion de bois dans les process de construction. A cela s'ajoute un contexte d'incertitudes politiques, induisant des conséquences qui pèsent sur la consommation et les projets d'investissement des entreprises et des ménages.

En revanche, au premier semestre 2024, les EFF ont observé une stabilisation, voire une poursuite de hausse de la quasi-totalité des cours des essences analysées, à des niveaux se situant dans la fourchette haute des observations depuis plus de 10 ans. Ainsi le cours du douglas est reparti à la hausse, tout comme celui du pin maritime. Celui du chêne s'est stabilisé, à la faveur d'une forte demande mais toujours dans de faibles volumes. Le peuplier a poursuivi sa progression. Le hêtre est parvenu à s'affirmer comme un bois répondant à de nouveaux usages, tandis que le frêne a été très demandé.

Au second semestre 2024, les EFF ont observé une stabilisation des volumes par rapport à 2023, à des niveaux qui restent toutefois bas, notamment pour le chêne, dont le volume annuel se situe à environ de 222 000 m³, en baisse de 10% par rapport à 2023, mais avec un cours stabilisé à 220 € / m³, toutes catégories confondues.

S'agissant des volumes de bois mobilisés en 2024, ce sont 1,16 millions de m³ de bois sur pied qui ont été mis vente par les Experts Forestiers de France, contre 1,22 millions de m³ à 2023. Cette baisse de 5% affecte aussi bien les feuillus que les résineux.

Concernant les principaux risques auxquels sont exposés les écosystèmes forestiers (tempête, incendie, risque phytosanitaire), on notera une année 2024 moins impactée par les incendies que ne l'a été 2023, avec un peu plus de 11 000 hectares brûlés à fin juin 2024, contre environ 25 000 hectares brûlés en 2023, pour toute l'année. Ce chiffre, reste élevé mais se situe loin des plus de 65 000 hectares de forêt ayant subi un incendie en 2022. La situation plus favorable de 2024 s'explique par une année où les pluies ont été abondantes et régulières, limitant fortement les risques d'incendie. L'organisation de campagnes de prévention très visibles a contribué à rendre les citoyens plus attentifs, sachant que 9 incendies sur 10 sont d'origine humaine (accident, inattention, malveillance...).

A travers la sélection de ses forêts, le GFI s'emploie à limiter les risques. Il maintient ou favorise le mélange d'essences, ce qui renforce la résilience des forêts face à tous les risques qui peuvent la concerner. C'est là le travail de l'équipe de gestion du GFI CoeurForest dès l'acquisition, puis tout au long de la gestion forestière.

Par ailleurs, l'équipe de gestion du GFI a continué son travail pour mieux prendre en compte et valoriser les services écosystémiques rendus par la forêt. A côté de ses opérations de sensibilisation ayant permis d'accompagner plus de 400 personnes en forêt sur l'année 2024, l'équipe de gestion a ainsi poursuivi ses efforts afin de pouvoir potentiellement monétiser certains d'entre eux, notamment la séquestration de CO₂ et l'abri de biodiversité. C'est dans ce contexte qu'a été établie une Charte de gestion des forêts

des GFI CoeurForest. Cette Charte servira de base aux orientations sylvicoles retenues dans les forêts du GFI, avec, en son sein, la volonté de pratiquer une sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC) dans les forêts des GFI.

En parallèle, il est à noter que le GFI a obtenu le renouvellement de son label GreenFin, démontrant la continuité de son impact environnemental positif.

Compte tenu de ce contexte et de l'incertitude politique et économique, l'équipe de gestion estime que 2025 devrait vraisemblablement être une année où les actifs refuges, tels que la forêt, devraient continuer de susciter de l'appétit. De même, les fondamentaux solides sur lesquels reposent le marché de la forêt et du bois semblent s'être stabilisés et devraient bénéficier de perspectives plus favorables tant la demande pour le matériau bois reste forte et son usage de plus en plus large.

L'équipe de gestion du GFI CoeurForest poursuit donc un travail de sourcing de terrain et de sélection exigeante afin d'étoffer son portefeuille d'actifs. Ceci est réalisé en se projetant sur le long terme et en visant une gestion vertueuse pour le compte des associés et au service de la forêt.

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 2024, l'équipe de gestion s'est concentrée sur la collecte, le sourcing et la sélection d'actifs afin de pouvoir déployer des acquisitions importantes, notamment au premier semestre 2025. Une forêt de 33 hectares a ainsi rejoint le portefeuille du GFI en 2024, tandis que deux autres acquisitions ont été signées début avril 2025 et quatre autres sont en cours de process notarial. Au total, à fin 2024, le GFI comptait environ 263 ha de forêts et devrait passer à près de 850 hectares d'ici la fin du premier semestre 2025.

Les plans simples de gestion, documents obligatoires pour les forêts de plus de 20 ha permettent de guider l'action de l'équipe de gestion qui les met à jour au fil du temps, afin de les aligner parfaitement avec son type de sylviculture. Pour rappel, les plans simples de gestion 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. Ils sont validés par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) qui vérifie leur adéquation avec la législation et les directives régionales.

L'équipe de gestion a poursuivi, cette année son travail de gestion des forêts du portefeuille. Des prélèvements ont été organisés dans plusieurs forêts, en ligne avec l'approche sylvicole du GFI. Des coupes d'amélioration, ou jardinatoires, ont permis de prélever des arbres ayant atteint un optimum économique, ou d'autres, de moindre valeur, mais laissant plus d'espace et lumière à ceux qui ont le plus fort potentiel de développement.

Les forêts ont également fait l'objet d'un audit carbone et, pour certaines d'entre elles, d'audits préliminaires concernant la biodiversité.

4.1.2. Perspectives

En avril 2025, deux nouvelles acquisitions ont été réalisées. La première se situe Saône et Loire, au sud du Morvan, à Issy-l'Evêque. Il s'agit du Bois de Margosson, une forêt d'environ 27 hectares, à dominante de pin de douglas. L'un des enjeux pour l'équipe de gestion sera d'y installer un véritable mélange en favorisant les minorités que sont le chêne et le hêtre.

A cela s'est ajoutée une autre acquisition dans le Limousin, comprenant deux forêts, incluses dans un groupement forestier. A total, cela représente près de 102 hectares. Environ 60 hectares situés en Corrèze, avec une forêt à dominante résineuse, bénéficiant de terres profondes et argileuses, offrant une réserve utile en eau pour le développement d'arbres robustes et de qualité. Un travail d'éclaircie sera engagé dès l'acquisition afin de favoriser la diversité des essences et la régénération naturelle des peuplements. Un autre bois d'environ 42 hectares, situé en Creuse, complète cette acquisition, avec un mélange entre plantation de résineux et zones humides de type tourbière.

Enfin, quatre autres actifs forestiers sont en process notarial avec un objectif de signature d'ici la fin du premier semestre 2025. Ces acquisitions porteront la surface totale des forêts du GFI à près de 850 hectares.

4.2. Evolution et évaluation du patrimoine forestier du GFI

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

Portefeuille au 31/12/2024	Forêts détenues en % de la valeur vénale des biens forestiers	Forêts détenues en hectare	Forêts détenues en % de la surface totale du patrimoine forestier
Bois des Grands Taillis (Milly-la-Forêt)	11%	28,68 ha	11%
Bois de Vialle (Lavoine)	10%	29,25 ha	11%
Forêt des Peyrous (Ariège)	60%	142,29 ha	54%
Bois du Moulin de Corbière (Anglès)	10%	29,54 ha	11%
Forêt de la Taverne (La Salvetat)	10%	33,00 ha	13%
TOTAL	100%	262,76 ha	100%

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 maintenir cet équilibre durablement, ce qui semble être le cas, compte tenu de l'acquisition réalisée en 2024. Cet équilibre sera conforté par les deux acquisitions conduites début 2025 ainsi que par les quatre acquisitions en cours de process notarial qui se poursuivront sur le premier semestre 2025 notamment.

L'année 2024 a permis de réaliser une seule acquisition pour le GFI CoeurForest :

- une forêt de résineux (Douglas et mélèze), majoritairement sous forme de plantation de moins de 10 ans, d'une surface totale d'environ 33 ha, à La Salvetat, dans l'Hérault, pour un montant total d'environ 296 k€, frais et droits inclus.

Il est à noter que la forêt mentionnée ci-dessus a été acquise au groupement foncier forestier Tarn Douglas I, précédemment géré par la société de gestion du GFI, SOGENIAL IMMOBILIER. Cette acquisition a été faite après réalisation d'une expertise indépendante, visant à établir la valeur vénale de l'actif.

En avril 2025, deux autres acquisitions ont été réalisées et quatre autres sont en cours (en process notarial) avec un objectif de signature d'ici la fin du premier semestre 2025. Ces acquisitions porteraient la surface totale des forêts du GFI à près de 850 hectares.

4.2.2. Orientations retenues dans les plans simples de gestion (PSG), ou avenants élaborés au cours de l'exercice

Forêt de la Taverne (La Salvetat, Hérault) – 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 9 ans. Les principales orientations du PSG actuel sont d'entretenir et pérenniser les plantations. 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 de prélèvements de chênes dans trois parcelles, en se focalisant sur les sujets matures présentant des signes de faiblesse, ou de dépérissement, en vue de laisser davantage de lumière pour de la régénération naturelle, ou de préparer des enrichissements. Au total, ce sont 73 arbres qui ont été prélevés.

Bois de Vialle (Lavoine, Allier) – L'évacuation des bois prélevés en fin d'année précédente s'est poursuivie en début 2024. D'autres prélèvements prévus dans la futaie de hêtre ont été empêchés par les pluies. L'équipe de gestion a toutefois utilisé ce temps pour prévoir des travaux de création d'une piste forestière afin de préserver le sol et faciliter les futurs travaux forestiers.

Forêt des Peyrous (Brassac, Ariège) – Des premiers prélèvements ont été réalisés dans cette forêt, conformément à son plan de gestion. Il s'agit de coupes jardinatoires, principalement dans les parcelles à majorité de pin de Douglas. Ces prélèvements ont été utilisés localement (scierie à moins de 100km) pour environ deux tiers pour du bois d'œuvre, pour moins d'un tiers, pour du bois industrie, et pour le solde, en bois énergie.

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

En dehors de ses travaux d'actualisation de la valeur vénale du portefeuille de forêts du GFI, l'expert forestier indépendant est également intervenu à l'occasion d'une expertise pré-acquisition d'une forêt d'environ 100 hectares, située en Essonne. Cet actif n'a finalement pas pu être acquis par le GFI car il a été préempté par Ile-de-France Nature.

4.3. Evolution du capital et du prix de la part

Tableau 1 – Capital (tableau créé le 18/04/2025)

Année	Capital nominal (hors prime d'émission) au 31/12	Capitaux apportés via des souscriptions d'associés durant l'année (nets des retraits)	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 €	2 482 600,00 €	25 086	294	198 608,00 €	200,00 €
2024	9 490 350,00 €	7 642 780,00 €	63 269	863	768 316,00 €	200,00 €

Au 31/12/2024, le 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 180,00 €, soit le prix de souscription diminué de la commission de souscription HT. En effet, le prix de retrait a connu une évolution à partir du 22/03/2024, à la suite de la décision de l'Assemblée Générale extraordinaire, décidant la modification temporaire (jusqu'au 01/01/2027) de la commission de souscription, revue à 10% HT et de la commission de gestion, revue à 0,74% 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 18/04/2025 – nominal de la part : 150,00 €)

	2022	2023	2024
Prix de souscription au 01/01*	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Résultat au 31/12	-31 037,40 €	-36 468,57 €	28 701,15 €
Dividende distribué au titre de l'année	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Rentabilité de la part	0%	0%	0%
Report à nouveau cumulé par part	-2,45 €	-2,69 €	-0,61 €

4.4. Evolution des conditions de cession ou de retrait

Tableau 3 – Conditions de cession ou de retrait (tableau créé le 18/04/2025)

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 €
2024	309	0,49%	0	5,57	0,00 €

Au total, 309 parts ont fait l'objet de demande de retrait au cours de cet exercice du GFI et ont été exécutées.

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 18/04/2025)

Calculs des différentes valeurs réglementaires	Montants au 31/12/2022	Montants au 31/12/2023	Montants au 31/12/2024
Capitaux propres	2 286 949,00 €	4 352 781,26 €	11 235 678,08 €
Valeur comptable par part	180,46 €	173,51 €	177,59 €
- Valeur comptable des actifs forestiers	0,00 €	2 492 761,12 €	2 767 626,12 €
+ Valorisation des actifs forestiers	0,00 €	2 558 762,17 €	3 146 452,13 €
Valeur de réalisation	2 286 949,00 €	4 418 782,31 €	11 614 504,09 €
Valeur de réalisation par part	180,46 €	176,15 €	183,57 €
Valeur de réalisation	2 286 949,00 €	4 418 782,31 €	11 614 504,09 €
+ Frais d'acquisition des actifs	0,00 €	191 907,16 €	235 983,91 €
+ Commission de souscription	202 768,00 €	401 376,00 €	1 334 201,18 €
+ Frais de transaction	0,00 €	127 938,11 €	157 322,61 €
Valeur de reconstitution	2 489 717,00 €	5 140 003,58 €	13 342 011,78 €
Valeur de reconstitution par part	196,46 €	204,90 €	210,88 €

4.6. Résultats financiers par part

Tableau 5 – Résultats financiers par part (tableau créé le 18/04/2025)

	2022		2023		2024	
	Montant par part	% du total des revenus	Montant par part	% du total des revenus	Montant par part	% du total des revenus
REVENUS						
Vente de bois	0,00 €	0,00%	0,92 €	36,37%	2,21 €	76,20%
Variation de stock de bois	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Recettes locatives brutes	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Produits financiers	0,04 €	100,00%	1,61 €	63,63%	0,69 €	23,80%
Produits divers	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
TOTAL DES REVENUS	0,04 €	-	2,53 €	100,00%	2,90 €	100,00%
CHARGES						
Commission de gestion	0,35 €	875,00%	1,67 €	66,11%	1,43 €	49,40%
Autres frais de gestion *	2,13 €	5325,00%	1,93 €	76,09%	0,65 €	22,58%
Entretien du patrimoine	0,00 €	0,00%	0,34 €	13,27%	0,22 €	7,43%
Assurances	0,00 €	0,00%	0,04 €	1,56%	0,11 €	3,65%
Impôts et taxes	0,00 €	0,00%	0,01 €	0,26%	0,03 €	1,20%
Charges exceptionnelles	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,49 €	-	3,98 €	157,30%	2,44 €	84,27%
Amortissements nets						
- patrimoine	0,00 €	0,00%	0,004 €	0,14%	0,002 €	0,07%
- autres (charges à étaler)	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Provisions nettes						
- dotation nette provision pour gros entretiens	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
- dotation nette aux autres provisions	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,14%	0,00 €	0,07%
TOTAL DES CHARGES	2,49 €	-	3,98 €	157,44%	2,44 €	84,34%
RESULTAT	- 2,45 €	-6125,00%	- 1,45 €	-57,44%	0,45 €	15,66%
Variation du report à nouveau	0,00 €	0,00%	- 1,45 €	-57,44%	0,45 €	15,66%
Revenus distribués	0,00 €	0,00%	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 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..

En 2024, un résultat positif, d'un montant global de 28 701,15 €, est lié à la réalisation de prélèvements de bois dans la Forêt des Peyrous et dans le Bois des Grands Taillis qui ont permis de dégager plus de 139 k€ de revenus forestiers. Ces prélèvements ont été réalisés en ligne avec la politique de gestion du GFI.

Les revenus tirés de ces premiers prélèvements ont 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...).

4.7. Emploi des fonds

Tableau 6 – Emploi des fonds (tableau créé le 18/04/2025)

	Montants au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Montants au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Montants au 31/12/2024
Fonds collectés	2 344 658,40 €	2 482 600,00 €	4 827 258,40 €	7 642 780,00 €	12 470 038,40 €
+ Plus et moins-values de cessions d'actifs forestiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ Divers (Autres produits divers et financiers)	0,00 €	63 489,47 €	63 489,47 €	183 311,89 €	246 801,36 €
- Achats d'actifs forestiers	0,00 €	-2 492 672,24 €	-2 492 672,24 €	-275 000,00 €	-2 767 672,24 €
- Frais d'acquisition	0,00 €	-181 691,17 €	-181 691,17 €	-20 268,33 €	-201 959,50 €
- Commission de souscription	-26 672,00 €	-198 608,00 €	-225 280,00 €	-768 316,00 €	-993 596,00 €
- Divers (commissions, taxes, honoraires, salaires, divers)	0,00 €	-131 666,67 €	-131 666,67 €	-153 906,89 €	-285 573,56 €
+ Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sommes restant à investir	2 317 986,40 €	-458 548,61 €	1 859 437,79 €	6 608 600,67 €	8 468 038,46 €

4.8. Endettement

Tableau 7 – Ratio d'endettement du GFI (tableau créé le 18/04/2025)

Endettement	2022	2023	2024
Ratio autorisé par l'AG	30%	30%	30%
Dette au 31/12	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ratio d'endettement	0%	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 18/04/2025)

Type de placement	Montant	% de l'Actif du GFI
Compte courant	8 380 169,95 €	73,8%
Compte à terme	0,00 €	0,0%
Contrat de capitalisation	0,00 €	0,0%
TOTAL	8 380 169,95 €	73,8%

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 18/04/2025)

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)
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	------------	----------------	----------------	---------------	------------------------------

(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT

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	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% du CA de l'exercice HT						

(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES

Nombre de factures exclues	Néant
Montant total des factures exclues HT	Néant

(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (contractuel ou légal - art. L.441-6 ou art. L.443-1 du Code de commerce)

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)
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	------------	----------------	----------------	---------------	------------------------------

(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT

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) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES

Nombre de factures exclues	Néant
Montant total des factures exclues HT	Néant

(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (contractuel ou légal - art. L.441-6 ou art. L.443-1 du Code de commerce)

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
--------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Aucune facture émise n'est en retard d'encaissement au 31/12/2024.

Aucune facture reçue n'est en retard de paiement au 31/12/2024.

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 183 311,89 €, sont constitués des produits forestiers d'un montant total de 139 689,06 €, issus principalement de prélèvements dans la Forêt des Peyrous pour un peu plus de 122,8 k€ et de prélèvements dans le Bois des Grands Taillis, pour un montant de 16,5 k€. A cela s'ajoutent notamment des produits financiers d'un montant total de 43 621,58 €.

Les charges de l'exercice sont principalement constituées des commissions perçues par la Société de Gestion, des honoraires du dépositaire, du commissaire au compte, du notaire, des charges salariales, des frais d'expertise indépendante et du comptable. Les autres charges regroupent celles relatives aux 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) supporté par le GFI s'élève ainsi à 153 620,74 €.

Tableau 11 – Ventilation des produits et charges du GFI (tableau créé le 18/04/2025)

NATURE DE PRODUITS	Montant 2022	Montant 2023	Montant 2024
Produits d'exploitation forestière	0,46 €	23 090,45 €	139 689,06 €
Produits financiers	464,87 €	40 399,02 €	43 621,58 €
Autres produits	0,00 €	0,00 €	1,25 €
Transfert de charges d'exploitation*	26 672,00 €	380 299,17 €	788 584,33 €
TOTAL	27 137,33 €	443 788,64 €	971 896,22 €

* Neutralisation des commissions de souscription, des frais de notaire et des frais d'évaluation des forêts pré-acquisition prélevés sur la prime d'émission

NATURE DE CHARGES	Montant 2022	Montant 2023	Montant 2024
Gestion forestière	0,00 €	10 961,80 €	10 708,18 €
Assurances	0,00 €	992,37 €	6 699,66 €
Commissions perçues par la société de gestion	31 151,45 €	240 584,01 €	858 878,55 €
Honoraires comptable et commissaire aux comptes	9 570,00 €	14 630,00 €	14 480,00 €

Frais dépositaires	15 591,80 €	22 181,72 €	15 122,88 €
Autres frais administratifs, financiers et de gestion	1 861,48 €	6 756,29 €	5 834,68 €
Frais sur acquisitions	0,00 €	181 691,17 €	20 268,33 €
Impôts et taxes	0,00 €	164,80 €	2 208,00 €
Charges de personnel	0,00 €	1 726,30 €	6 916,22 €
Divers	0,00 €	568,75 €	2 078,57 €
TOTAL	58 174,73 €	480 257,21 €	943 195,07 €

Tableau 12 – Commission de gestion (tableau créé le 18/04/2025)

Montant de l'actif géré	Taux HT maximum des frais de gestion	Montant HT	Frais de gestion HT, en % de l'actif géré	Commentaire
11 526 622,08 €	0,74%*	90 562,55 €	0,7857%	La commission de gestion versée par le GFI à la société de gestion est fixée à 0,74 % HT maximum de la valeur de ses actifs (à compter de l'AGE du 22/03/2024, pour 0,95% HT précédemment)
TOTAL		90 562,55 €	0,79%	

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

Décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024 a approuvé le rapport annuel et les comptes 2023 du GFI, ces-derniers faisant apparaître un résultat de -36 468,57 € ne permettant pas le versement de dividende et qui a été inscrit en report à nouveau. L'Assemblée Générale a aussi validé les valeurs réglementaires suivantes qui s'élevaient 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.

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.

Réunion du Conseil scientifique du GFI

Le Conseil scientifique du GFI a tenu une réunion sur le thème des grandes évolutions passées et à venir de la politique forestière en France et en Europe. Celle-ci a permis à l'équipe de gestion de se préparer et d'être en mesure d'anticiper un certain nombre d'évolutions. Elle a aussi permis de conforter son type de gestion sylvicole, en ligne avec la sylviculture mélangée à couvert continu.

4.13. Évènements importants depuis la clôture de l'exercice

Acquisitions réalisées et dossiers en cours de process notarial

Le GFI a procédé à une sixième et une septième acquisition en avril 2025 :

- le Bois de Margosson : une forêt d'environ 27 hectares, à dominante de pin de douglas, située en Saône et Loire, au sud du Morvan, à Issy-l'Evêque. La forêt a été acquise pour un montant d'un peu plus de 560 k€, frais et droits inclus. L'un des enjeux pour l'équipe de gestion sera d'y installer un véritable mélange en favorisant les minorités que sont le chêne et le hêtre ;
- Le Groupement forestier des Monts du Limousin a été acquis pour un montant d'environ 2 089 k€, frais et droits inclus, afin d'être fusionné dans le GFI. Il comporte deux forêts, représentant un total de près de 102 hectares. Environ 60 hectares situés en Corrèze, avec une forêt à dominante résineuse, bénéficiant de terres profondes et argileuses, offrant une réserve utile en eau pour le développement d'arbres robustes et de qualité. Un travail d'éclaircie sera engagé dès l'acquisition afin de favoriser la diversité des essences et la régénération naturelle des peuplements. Un autre bois d'environ 42 hectares complète cette acquisition, avec un mélange entre plantation de résineux et zones humides de type tourbière.

En outre, quatre autres actifs forestiers sont en process notarial avec un objectif de signature d'ici la fin du premier semestre 2025 :

- une forêt à dominante de résineux (sapin et minorité de hêtre) d'environ 113 hectares, dans le Puy-de-Dôme, pour un montant d'environ 1,3m €, frais et droits inclus ;
- une forêt mixte à dominante feuillue (chêne et minorité de pin laricio et pin maritime) d'environ 210 hectares, en Indre-et-Loire, pour un montant d'environ 2,3 m€, frais et droits inclus ;
- une forêt à dominante de résineux (pin maritime) d'environ 97 hectares, en Dordogne, pour un montant de plus de 450 k€, frais et droits inclus ;
- une forêt à dominante feuillue (chêne et hêtre) d'environ 35 hectares, en Haute-Marne, pour un montant d'environ 340 k€, frais et droits inclus.

Ces acquisitions porteraient la surface totale des forêts du GFI à près de 850 hectares.

4.14. Conformité rémunération

Conformément à la réglementation et notamment à la Directive 2011/61/UE appelée Directive AIFM, Sogenial Immobilier a mis en place une politique de rémunération qui est cohérente avec une gestion efficace de ses risques et qui n'encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme de la Société de Gestion et notamment, à les dissuader de prendre des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise.

A ce titre, une part variable est introduite dans la rémunération d'une catégorie de salariés, en adéquation avec la stratégie économique, les valeurs et les intérêts, de ses gestionnaires et des FIA gérés et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Au moins une fois par an, la mise en œuvre de la politique de rémunération est évaluée de façon interne, centrale et indépendante dans le but de vérifier que la Société de Gestion respecte bien la politique de rémunération et les procédures attachées adoptées par l'organe de direction de Sogenial Immobilier. Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 3 099 k€ pour 40 collaborateurs (ETP) sur l'exercice clos le 31/12/2024.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 86 % et de rémunérations variables à hauteur de 14 %.

Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque (7 ETP), au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s'élève à 1 207 k€.

A noter que le GFI, comme l'année dernière, a fait appel à des salariés en début et en fin d'année, travaillant ponctuellement dans le cadre de mission d'accompagnement de l'équipe de gestion pour préparer ou effectuer en partie des audits de biodiversité dans les forêts du GFI ou assister dans les travaux de recherche foncière.

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 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 2024, la stratégie d'investissement du GFI n'intégrait pas encore 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 prises 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 changement climatique, l'adaptation au changement climatique et, également, dans une certaine mesure, la préservation de la biodiversité. Ce processus est en cours de finalisation et sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale de mai 2025.

Concrètement, à ce jour, 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...

En termes de gouvernance, le GFI CoeurForest a élevé ses exigences au-delà de l'obligation d'avoir un commissaire aux comptes, un dépositaire et 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.

En 2023, le GFI a formalisé une Méthodologie d'évaluation et de suivi du stock de carbone de ses forêts, fondée sur le corpus scientifique du Label Bas Carbone notamment. La même année, le GFI a obtenu le Label Greenfin, l'un des plus exigeants au niveau européen, attribué aux fonds ayant un impact positif sur la transition énergétique et écologique.

Enfin, on peut également noter que le GFI a systématiquement certifié PEFC toutes les forêts de son portefeuille (ou lancé le processus de re-certification, obligatoire à la suite d'un changement de propriétaire). Ceci ajoute un élément au caractère durable de la gestion des forêts du GFI.

Actions mises en œuvre dans l'année écoulée

L'année 2024 a permis de finaliser une Charte de gestion des forêts des GFI CoeurForest qui figure dans la documentation du GFI CoeurForest 2, lancé au premier trimestre. A l'issue de son Assemblée Générale de mai 2025, le GFI CoeurForest devrait également se référer à cette Charte de Gestion des forêts et la soumettre à ses partenaires de terrain dans la gestion de ses forêts.

La Charte de gestion structure les engagements de durabilité de gestion des forêts du GFI autour de la Sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC). Elle rappelle les engagements du GFI en termes de suivi du stock de carbone de ses forêts et de son évolution. Elle détaille également une feuille de route afin de protéger la biodiversité dans les forêts du GFI, notamment via le déploiement progressif d'un réseau de placettes permanentes qui permettront d'objectiver la qualité de la gestion forestière en suivant plusieurs indicateurs dendrométriques et naturalistes.

Enfin, ces actions devraient également permettre de classer le GFI CoeurForest comme fonds poursuivant des objectifs environnementaux (fonds dits « article 9 ») au sens du Règlement européen SFDR et du Règlement Taxonomie, notamment ceux relatifs à la l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique et, également, dans une certaine mesure, la préservation de la biodiversité.

Enfin, le Label Greenfin a également été renouvelé en 2024, reconnaissant ainsi la continuité de l'impact environnemental positif du GFI.

Stock et puits de carbone (voir tableaux ci-dessous, créés le 18/04/2025)

Pour mémoire, 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 CO₂ 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 CO₂ 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 CO₂ équivalent (tCO₂ 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 de terrain.

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 la plus précise possible ;
- 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.

2024 (chiffres en tonnes de CO2 eq.)	Surface	Stock de CO2 eq. initial Biomasse Sol Litière	Stock de CO2 eq. actualisé (y-compris effet prélève et amortissat produits bois de l'année précédente)	Accroiss annuel attendu du stock hors prélève au pro-rata temporis (données IGN/GRECO)	Evolution réelle du stock post prélèvement (y-compris effet perte de stock dans les produits bois liée au sciage ou transfo.)	Impact effet de substitution lié à l'usage matériau bois (substitut au béton, acier...)	Impact opérations de prélèvement	Impact transport gestionnaire / gérant / expert	Impact carbone global pro-rata temporis des forêts du GFI (pro-rata temporis)
Bois des Grands taillis (Milly-la-Forêt)	28,68 ha	14 820	14 704	94	41	95	(2)	(0,22)	133,8
Bois de Vialle (Lavoine)	29,25 ha	17 847	17 642	160	160	-	-	(0,07)	159,6
Forêt des Peyrous (Ariège)	142,29 ha	108 100	108 100	495	(346)	1 600	(31)	(0,20)	1 223,1
Bois du Moulin de Corbière (Anglès - Tarn)	29,54 ha	13 621	13 621	121	121	-	-	(0,04)	121,0
Bois des Fontanelles (Bois de la Taverne - La Salvetat)	33,00 ha	13 837	13 837	120	120	-	-	(0,03)	120,3
TOTAL	262,76 ha	168 225	167 904	991	96	1 695	(33)	(0,56)	1 758

L'impact carbone des forêts du portefeuille du GFI CoeurForest en 2024 a permis de séquestrer ou d'éviter l'émissions d'un total 1 758 tonnes de CO2 eq. Ceci inclut notamment un accroissement naturel, post-prélèvement de 96 t.CO2 eq. et un effet substitution de 1695 t.CO2 eq. Cet Effet substitution est intrinsèque à l'usage du bois en substitution à un autre matériau qui aurait nécessité des émissions de CO2 pour sa production (par ex. acier ou béton). Cet impact inclut également les émissions liées aux opérations de prélèvement pour 33 t.CO2 eq. émises ainsi que les déplacements du gérant des actifs forestiers sur le terrain, pour gérer les forêts, pour 0,56 t. CO2 eq. émises.

Tableau récapitulatif des prélèvements de bois dans les forêts du GFI et de leur impact carbone

Prélèvements 2024	Volume	Typologie de bois Feuillus/Résineux	Perte de stock liée au sciage ou transfo. (en t CO2 eq.)	Impact effet substitution (en t CO2 eq.)	Impact opérations de prélèvement (en t CO2 eq.)	Impact carbone de l'année (en t CO2 eq.)	Amortissement annuel du stock dans produits bois (en t CO2 eq.)
Bois des Grands taillis	110 m3	Bois d'œuvre Feuillus	(53,6)	82	(1)	27	(0,8)
Bois des Grands taillis	53 m3	Bois énergie Feuillus	-	13	(1)	13	(51,5)
Bois de Vialle	0 m3	Bois d'œuvre Feuillus	-	-	-	-	-
Forêt des Peyrous	2010 m3	Bois d'œuvre Résineux	(735,1)	1 117	(20)	362	(10,5)
Forêt des Peyrous	965 m3	Bois d'industrie Résineux	(105,9)	462	(10)	346	(12,0)
Forêt des Peyrous	113 m3	Bois énergie Résineux	-	21	(1)	20	(82,7)
Bois du Moulin de Corbière (Anglès)	0 m3	-	-	-	-	-	-
Bois des Fontanelles (bois de la Taverne - La Salvetat)	0 m3	-	-	-	-	-	-
TOTAL	110 m3	-	(894,6)	1 694,9	(32,5)	767,8	(157,5)

Biodiversité

Comme indiqué ci-dessus, dans le paragraphe se référant la Charte de gestion des forêts des GFI CoeurForest, l'équipe de gestion du GFI y a précisé son approche de protection la biodiversité qui, en parallèle d'une pratique de la Sylviculture mélangée à couvert continu – qui offre, en soi, des éléments de rassurance en termes de protection de la biodiversité – prévoit également le déploiement progressif d'un réseau de placettes permanentes qui permettront d'objectiver la qualité de la gestion forestière et de l'état de la biodiversité en suivant plusieurs indicateurs dendrométriques et naturalistes. Ce déploiement prendra se fera dans le temps, en prenant en compte les marges de manœuvres financières du GFI.

En outre, les audits préliminaires de biodiversité conduits pas l'équipe de gestion fin 2023 et début 2024 ont permis de confirmer ou identifier des taxons et/ou des problématiques de protection de la biodiversité dans les forêts du GFI. Ils ont également permis d'explorer les possibilités de création potentielle d'un scoring, ou d'une carte d'identité de la biodiversité pour chaque forêt du portefeuille.

Conseil scientifique

Le Conseil scientifique du GFI a tenu une réunion en 2024 concernant les grandes évolutions passées et à venir de la politique forestière en France et en Europe. Celle-ci a permis à l'équipe de gestion de se préparer et d'être en mesure d'anticiper un certain nombre d'évolutions, notamment ne termes de programme de soutien à la filière. Elle a aussi permis de conforter son type de gestion sylvicole, en ligne avec la sylviculture mélangée à couvert continu.

A travers cette réunion, le Conseil scientifique a pleinement joué son rôle de vigie et a contribué de à orienter les réflexions et travaux de l'équipe de gestion concernant les évolutions règlementaires

relatives à la prise en compte et à la monétisation potentielle de certains les services écosystémiques et, notamment, la séquestration de CO2 et la protection de la biodiversité.

Il est à noter que la composition du Conseil scientifique sera amenée à évoluer. L'année 2024 a ainsi vu la démission de Jean-François DHÔTE, qui a décidé de faire valoir ses droits à la retraite et de donner un tour différent à son profil d'activité. Le Conseil scientifique recherche activement un nouveau membre pour lui succéder et enrichir les débats et réflexions en son sein.

Pour mémoire, 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 ;
- 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 2024, dans le cadre de ses objectifs sociétaux, l'équipe de gestion du GFI ainsi que l'équipe commerciale ont emmené plus de 400 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 la seule forêt acquise cette année, l'équipe de gestion du GFI s'appuie systématique sur des experts ou gestionnaires forestiers locaux, basés à moins de 100 km des forêts gérées. De même, lorsque des prélèvements ont été réalisés en 2024, 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 04/04/2025, 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 du Conseil de Surveillance ;
- M. Antoine DENIS de SENNEVILLE, membre du Conseil de Surveillance ;
- MEXI&CO, représentée par M. Stéphane CREMADES, membre et Président du Conseil de Surveillance ;
- M. Davor SIMAC, membre du Conseil de Surveillance ;
- M. Jean-Marie SOUCLIER, président de la Société de Gestion ;
- M. Jean-Philippe ROUX, gérant des actifs forestiers de la société SOGENIAL IMMOBILIER.

Etaient représentés :

- M. Thibault de FROISSART-BROISSIA, membre du Conseil de Surveillance, représenté par M. Davor SIMAC en vertu d'un pouvoir à l'effet des présentes ;
- M. François LOUBERSSAC, membre du Conseil de Surveillance, représenté par M. Davor SIMAC en vertu d'un pouvoir à l'effet des présentes.

Est excusée :

- Mme Christiane LE BOURNAULT, membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance réunissant la majorité de ses membres, a valablement délibéré. Monsieur Stéphane CREMADES présidait la réunion en sa qualité de représentant de la société MEXI&CO, Présidente du Conseil de Surveillance. Monsieur Jean-Marie SOUCLIER assurait la fonction de secrétaire de séance en sa qualité de Président de la Société de Gestion.

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31/12/2024, 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, Monsieur Jean-Marie SOUCLIER, président de la Société de Gestion, et Monsieur Jean-Philippe ROUX, gérant des actifs forestiers de la société SOGENIAL IMMOBILIER, ont informé les membres du Conseil de Surveillance de la gestion du GFI COEURFOREST au cours de l'exercice clos le 31/12/2024, et leur ont communiqué les explications utiles leur permettant de suivre les activités du GFI.

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

Monsieur Jean-Marie SOUCLIER et Monsieur Jean-Philippe ROUX leur ont présenté le marché des forêts et du bois, le patrimoine forestier du GFI (acquisition réalisée en 2024), les acquisitions en cours de réalisation (celles qui sont en process notarial début 2025), 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.

Messieurs Jean-Marie SOUCLIER et Jean-Philippe ROUX ont notamment apporté les informations et commentaires exposés ci-dessous.

Marché des parts

Le Conseil de Surveillance a été informé, qu'au cours de l'exercice clos le 31/12/2024, le GFI COEURFOREST a émis un total de 38 492 parts nouvelles (collecte brute), 309 parts ont fait l'objet de demandes de retrait et tous les retraites ont pu être effectués. Ainsi, le capital du GFI COEURFOREST évolue, passant de 25 086 parts au 31/12/2023 à 63 269 parts au 31/12/2024.

Patrimoine du GFI

Le Conseil de Surveillance a été informé, qu'au cours de l'exercice clos le 31/12/2024, le GFI COEURFOREST a réalisé une acquisition de forêt : une forêt de résineux (dominante Douglas et mélèze), essentiellement en plantation, d'une surface totale d'environ 33 ha, à La Salvetat, dans l'Heyrault, 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 31/12/2024, ainsi que des cinq actifs forestiers en cours de process notarial au début de 2025 et des projets d'acquisition pour 2025.

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 2024 :

- a approuvé les comptes de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 28 701,15 euros, issu notamment de revenus forestiers de plus de 139 k€ et de revenus financiers de plus de 43 k€. Ce bénéfice, après deux années de pertes liées à la période de « ramp-up » d'actifs, indique une tendance positive ;
- a approuvé la décision d'affecter la totalité du bénéfice de l'exercice au compte Report à Nouveau.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres du GFI seraient de 11 235 678,08 euros au 31/12/2024.

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 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 Mixte, prévue le 13 mai 2025.

6. PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13/05/2025

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2024, tels qu'ils lui sont présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 28 701,15 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se soldent par un bénéfice de 28 701,15 euros, décide conformément à la proposition faite par la Société de Gestion, d'affecter ce bénéfice de la manière suivante :

- en totalité au compte « Report à nouveau », dont le solde est ainsi porté de (67 505,97) euros à (38 804,82) euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2024 à :

- Valeur comptable : 11 235 678,08 euros, soit 177,59 euros par part ;
- Valeur de réalisation : 11 614 504,09 euros, soit 183,57 euros par part ;
- Valeur de reconstitution : 13 342 011,80 euros, soit 210,88 euros par part

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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 10 % 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 la Forêt de la Taverne (La Salvetat, Hérault), issue du GF Tarn Douglas I, groupement foncier forestier historiquement géré par SOGENIAL IMMOBILIER, approuve, dans les conditions de l'article L.331-4-1 du code forestier, le plan simple de gestion du massif concerné et mandate la société de gestion pour faire toutes démarches en vue de son 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.

TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 13/05/2025

PREMIÈRE RÉOLUTION

Modification des articles 6.2 (CAPITAL SOCIAL – Capital social statutaire) et 8 (AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale décide de modifier les articles 6.2 (CAPITAL SOCIAL – Capital social maximum statutaire) et 8 (AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL) des statuts de la Société comme suit :

- Modification de l'article 6.2

ANCIENNE REDACTION

« **ARTICLE 6. CAPITAL SOCIAL**

[...]

6.2 Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, est fixé à dix-neuf millions deux cent mille euros (19.200.000 €), divisé en cent vingt-huit mille (128.000) parts de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale chacune.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. »

NOUVELLE REDACTION

« **ARTICLE 6. CAPITAL SOCIAL**

[...]

6.2 Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, est fixé à cent vingt millions d'euros (120.000.000 €), divisé en huit cent mille (800.000) parts de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale chacune.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. »

- Modification de l'article 8

ANCIENNE REDACTION

« **ARTICLE 8. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL**

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de dix-neuf millions deux cent mille euros (19.200.000 €), représenté par cent vingt-huit mille (128.000) parts de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. [...] »

NOUVELLE REDACTION

« **ARTICLE 8. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL**

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de cent vingt millions d'euros (120.000.000 €), représenté par huit cent mille (800.000) parts de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. [...] »

Le reste de l'article 8 demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 2 (OBJET) des Statuts de la Société

Précision de l'Objet de la Société afin de permettre la valorisation / monétisation de certains services écosystémiques (notamment via des projets Label Bas carbone) ainsi qu'un classement dit « article 9 » au sens du Règlement SFDR et donc de souligner plus clairement encore la poursuite d'objectifs environnementaux par le GFI.

ANCIENNE REDACTION

« **ARTICLE 2. OBJET**

[...]

- *l'optimisation de la séquestration de CO₂ par les forêts détenues par le GFI et la préservation des biotopes ; [...]* »

NOUVELLE REDACTION

« **ARTICLE 2. OBJET**

[...]

- *l'optimisation et la valorisation (notamment via des projets Label Bas Carbone) de la séquestration de CO₂ et la préservation de la biodiversité dans les forêts détenues par le GFI ; [...]* »

Le reste de l'article 2 demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22.2 (CONSEIL DE SURVEILLANCE - Nomination) des Statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier le nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance, pour le ramener de 7 à 3.

L'article 22.2 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la Société est ainsi modifié comme suit :

ANCIENNE REDACTION

« **22.2. Nomination**

Le Conseil de Surveillance est composé d'au moins sept (7) membres et de onze (11) au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) exercices.

[...]

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept (7), la Société de Gestion devra convoquer les Associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. [...] »

NOUVELLE REDACTION

« **22.2. Nomination**

Le Conseil de Surveillance est composé d'au moins trois (3) membres et de onze (11) au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) exercices.

[...]

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à trois (3), la Société de Gestion devra convoquer les Associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. [...] »

Le reste de l'article 22.2 reste inchangé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 22.5 (CONSEIL DE SURVEILLANCE – Conseil Scientifique) des Statuts de la Société

Afin de faciliter la nomination de nouveaux membres du Conseil Scientifique et de se mettre en cohérence avec le fait que les travaux et réflexions menées par celui-ci intéressent au premier chef l'équipe de gestion de la Société, il est décidé de confier la nomination des membres du Conseil Scientifique de la Société à la Société de Gestion et non plus au Conseil de Surveillance. L'article 22.5 des Statuts de la Société est donc modifié comme suit et séparé de l'article 22 pour devenir l'article 23.

ANCIENNE REDACTION

« 22.5. Conseil scientifique

Afin de se faire assister dans l'exercice de ses missions, le Conseil de Surveillance pourra décider de constituer un Conseil scientifique qui sera en charge de guider et d'orienter les études de sujets spécifiques que le Conseil de Surveillance lui soumettra.

Le Conseil scientifique aura un rôle consultatif et sera en charge :

- *d'orienter les réflexions du GFI et la Société de Gestion concernant :*
 - o *l'analyse des forêts et des essences en fonction de la station forestière, du changement climatique et de la préservation et/ou de la restauration de la biodiversité ;*
 - o *la capacité de séquestration de CO2 de la forêt et les méthodologies permettant de l'évaluer et de l'augmenter ;*
- *de conduire une veille relative à la recherche scientifique démontrant l'impact de la nature sur la santé mentale et la santé physique ;*
- *d'élaborer des propositions et avis concernant la gestion des ressources naturelles du GFI et la pertinence du choix de certains prestataires, organismes de certifications ou experts ;*
- *d'établir des recommandations relatives aux activités connexes pratiquées dans les forêts (telles que chasse, pisciculture, loisirs,...).*

Le Conseil de Surveillance déterminera si nécessaire, avec plus de précisions les règles de fonctionnement et les missions dévolues au Conseil scientifique qui interviendra sous sa supervision. Les membres du Conseil scientifique seront désignés par le Conseil de Surveillance. Les membres du Conseil scientifique ne seront pas rémunérés.

Le Conseil scientifique se réunira au moins une (1) fois par an et aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation, y-compris par visio-conférence ou conférence téléphonique.

Le Conseil scientifique présente au Conseil de Surveillance un rapport détaillé de ses activités une (1) fois par an et rend un avis sur les questions qui lui sont soumises par le Conseil de Surveillance. »

NOUVELLE REDACTION

« 23. Conseil scientifique

Afin de se faire assister dans l'exercice de ses missions, la Société de Gestion pourra décider de constituer un Conseil scientifique qui sera en charge de guider et d'orienter les études de sujets spécifiques que la Société de Gestion lui soumettra.

Le Conseil scientifique aura un rôle consultatif et sera en charge :

- *d'orienter les réflexions du GFI et la Société de Gestion concernant :*
 - o *l'analyse des forêts et des essences en fonction de la station forestière, du changement climatique et de la préservation et/ou de la restauration de la biodiversité ;*
 - o *la capacité de séquestration de CO2 de la forêt et les méthodologies permettant de l'évaluer et de l'augmenter ;*
- *de conduire une veille relative à la recherche scientifique démontrant l'impact de la nature sur la santé mentale et la santé physique ;*
- *d'élaborer des propositions et avis concernant la gestion des ressources naturelles du GFI et la pertinence du choix de certains prestataires, organismes de certifications ou experts ;*
- *d'établir des recommandations relatives aux activités connexes pratiquées dans les forêts (telles que chasse, pisciculture, loisirs,...).*

La Société de Gestion déterminera si nécessaire, avec plus de précisions les règles de fonctionnement et les missions dévolues au Conseil scientifique qui interviendra sous sa supervision. Les membres du Conseil scientifique seront désignés par la Société de Gestion. Les membres du Conseil scientifique ne seront pas rémunérés.

Le Conseil scientifique se réunira au moins une (1) fois par an et aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation, y-compris par visio-conférence ou conférence téléphonique.

Le Conseil scientifique présente à la Société de Gestion un rapport détaillé de ses activités une (1) fois par an et rend un avis sur les questions qui lui sont soumises par la Société de Gestion. »

La numérotation des articles 23 et suivants des Statuts de la Société sera amendées en conséquence.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Information relative aux ajustements principaux de la note d'information liées à la Charte de gestion des forêts des GFI CoeurForest et à la classification « article 9 » au sens du Règlement SFDR.

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte des ajustements principaux, outre ceux liés aux amendements des statuts mentionnés dans les résolutions précédentes, qui seront apportés de la Note d'Information, en lien avec la mise en place de la Charte de gestion des forêts des GFI CoeurForest et avec la classification « article 9 » du GFI au sens du Règlement SFDR.

La mise en place de la Charte de gestion des forêts des GFI CoeurForest, à laquelle se réfèrera désormais la Note d'Information, permet d'apporter des précisions quant à la gestion durable des forêts par le GFI. Elle inclut des engagements en faveur, notamment, d'une gestion durable des forêts, en ligne avec la Sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC), de la préservation de la biodiversité, du recours prioritaire à l'emploi local et à des circuits courts. Elle précise les actions et indicateurs qui seront mis en place pour le permettre et le suivre dans le temps.

Cette Charte de gestion des GFI CoeurForest se substitue à certains objectifs, théoriques et non garantis, en termes de diversification des essences, des maturités des peuplements et de la typologie de bois, qui étaient précédemment mentionnés, notamment, en page 9 de la note d'information du GFI CoeurForest.

En effet, le maintien ou la mise en place de la SMCC dans les forêts du GFI permet d'atteindre des objectifs plus pertinents et concrets en termes d'équilibre de l'écosystème forestier, dans le temps, en fonction de la situation initiale de chaque forêt considérée.

La SMCC vise à maintenir et favoriser le mélange d'essences afin de rendre les forêts plus résilientes. Elle vise aussi à préserver un couvert forestier continu, et donc à veiller à maintenir ou créer un équilibre entre classes d'âge de façon à permettre un renouvellement de l'écosystème forestier, reposant notamment sur la régénération naturelle et des enrichissements, sans passer par des coupes rases, sauf en cas de force majeure.

En outre, la classification « article 9 » du GFI CoeurForest, au sens du Règlement européen SFDR, vient confirmer le fait que, depuis sa création, celui-ci poursuit des objectifs environnementaux mentionnés dans la Taxonomie européenne et qu'il peut être considéré comme un investissement durable. Il est donc désormais affirmé dans la

Note d'Information que le GFI contribue notamment aux objectifs environnementaux d'adaptation et d'atténuation des changements climatiques, ainsi qu'à la protection d'écosystèmes sains. Des instruments ont été mis en place et définis dans la Note d'Information pour suivre la contribution significative du GFI, relative aux objectifs environnementaux mentionnés ci-dessus: mise en place de plans simples de gestion, certification PEFC et/ou FSC des forêts, audit carbone systématique, protection de la biodiversité, mise en place d'une charte de gestion des forêts.

SIXIÈME RÉOLUTION

Prise d'acte de la modification corrélative de la Note d'information

En conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale prend acte du fait, qu'en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés, la Société de Gestion (SOGENIAL IMMOBILIER) a procédé aux modifications corrélatives de la Note d'information.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour les formalités légales

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal, afin d'accomplir toutes les formalités légales prescrites par la Loi.

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 GFI CoeurForest, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2025

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises 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 25 avril 2025

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

Vasken Nerguiz
Associé

9. LES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2024 ET ANNEXES FINANCIERES

Bilan actif

	N			N-1
	Brut	Amort. et	Net	
ACTIF IMMOBILISE				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles (1)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	404 040		404 040	285 194
Constructions	1 350	224	1 126	1 261
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées selon méthode équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés	14		14	
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	405 404	224	405 180	286 455
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Matières premières et approvisionnements	2 362 460		2 362 460	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				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	8 282		8 282	27 499
Autres créances	193 759		193 759	177 322
Capital souscrit et appelé, non versé				
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	8 380 170		8 380 170	1 859 766
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	9 609		9 609	582
TOTAL ACTIF CIRCULANT	10 954 279		10 954 279	4 271 475
Frais d'émissions d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL ACTIF GENERAL	11 359 682	224	11 359 459	4 557 930
Renvois:				
(1) Dont droit au bail :				
(2) Dont part à moins d'un an :				
(3) Dont part à plus d'un an :				

Bilan passif

	N	N-1
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé: 9 490 350,00)	9 490 350	3 762 900
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 784 133	657 387
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-67 506	-31 037
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	28 701	-36 469
Situation Nette	11 235 678	4 352 781
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	11 235 678	4 352 781
AUTRES FONDS PROPRES		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS		
DETTES (1)		
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	86 139	199 423
Dettes fiscales et sociales	27 612	5 726
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	10 030	
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	123 780	205 149
Ecarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF GENERAL	11 359 459	4 557 930
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

			N	N-1
Produits d'exploitation	France	Export		
Ventes de marchandises	139 689		139 689	23 090
Production vendue - biens				
Production vendue - services				
Chiffre d'affaires net	139 689		139 689	23 090
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			788 584	380 299
Autres produits			1	
Total des produits d'exploitation I (1)			928 275	403 390
Charges d'exploitation				
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)			934 458	478 277
Impôts, taxes et versements assimilés			2 208	165
Salaires et traitements			4 828	1 508
Charges sociales			964	218
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux amortiss...			135	89
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux provisio...				
Dotations d'exploitations sur actif circulant : dotations aux provisi...				
Dotations d'exploitation pour risques et charges : dotations aux prov...				
Autres charges			500	1
Total des charges d'exploitations II (2)			943 092	480 257
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-14 817	-76 868
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée III				
Perte supportée ou bénéfice transféré IV				
Produits Financiers				
Produits financiers de participations (5)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobil...				
Autres intérêts et produits assimilés (5)			43 622	40 399
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			43 622	40 399

Compte de résultat

	N	N-1
Charges Financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées (6)		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières (VI)		
RESULTAT FINANCIER (V) - (VI)	43 622	40 399
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	28 804	-36 469
Produits Exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits Exceptionnels VI		
Charges Exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	103	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles VII	103	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI-VII)	-103	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
BENEFICE OU PERTE	28 701	-36 469
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 31/12/2024

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 11 359 459€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un bénéfice net comptable de 28 701€.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

Faits caractéristiques de l'exercice :

Évènements principaux :

Le 7 février 2024, le GFI a acquis une nouvelle forêt d'une surface de 33 hectares inscrite à l'actif pour la somme de 275 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'Épargne Forestières et aux Groupements Forestiers d'investissement (Règlement ANC n° 2002-11 du 12 décembre 2002 et ultérieurs).

Les règles ont été appliquées 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, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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	404 040	-	404 040
Amélioration du Fonds	-	-	-
Constructions	1 350	224	1 126
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-
Plantation Pérennes	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-
Autres immobilisations financières	14	-	14
TOTAUX	405 404	224	405 180

Durées d'amortissement :

Immobilisations	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	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.

Stocks	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Stocks	2 362 460	-	2 362 460
TOTAUX	2 362 460	-	2 362 460

Dépréciations Actif :

L'évaluation des forêts a fait l'objet d'un rapport d'actualisation à la clôture de l'exercice. Aucune dépréciation d'actif n'a été constatée.

Produits à Recevoir :

Produits à Recevoir		Montant
<i>Intérêts courus</i>	Immobilisations Financières	-
	Participation Groupe	-
	Participation Hors Groupe	-
	Clients	-
	Associés	-
	Trésorerie	20 028
<i>Autres produits</i>	Facture à Établir	-
	RRR à obtenir, Avoir à Recevoir	-
	Personnel	-
	Sécurité Sociale	-
	État	-
	Divers	-
TOTAL		20 028

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.

État des créances		Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations		-		
Prêts		-		
Autres immobilisations financières		14		14
Clients douteux ou litigieux		-		
Autres créances clients		8 282	8 282	
Personnel et comptes rattachés		-		
Mutualité sociale agricole et autres organismes sociaux		-		
<i>État et collectivités Publiques</i>	Taxe sur la valeur ajoutée	167 163	167 163	
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	-		
	Divers	-		
Groupe, communauté d'exploitation et associés		23 124	23 124	
Débiteurs divers		3 471	3 471	
Charges constatées d'avance		9 609	9 609	
TOTAUX		211 663	211 649	14
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
Charges constatées d'avance	9 609		

PASSIF :

Capitaux propres :

Le capital social d'un montant de 9 490 350 est décomposé en 63 269 actions ou parts d'une valeur de 150,00 .

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts composant le capital social au début de l'exercice	25 086	150,00
Actions ou parts émises pendant l'exercice	38 492	
Actions ou parts ayant fait l'objet d'un retrait	- 309	
Augmentation de la valeur nominale des parts ou actions		0,00
Actions ou parts composant le capital social en fin d'exercice	63 269	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	de 1 à 5 ans	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		86 139	86 139		
Personnel et comptes rattachés		1 577	1 577		
Mutualité sociale agricole et autres organismes sociaux		702	702		
<i>État et collectivités Publiques</i>	Taxe sur la valeur ajoutée	-			
	Autres impôts, taxes et assim.	25 332	25 332		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-			
Groupe, communauté d'exploitation et associés		-			
Autres dettes		10 030	10 030		
Produits constatés d'avance		-			
TOTAUX		123 780	123 780	-	-
<i>Emprunts souscrits en cours d'exercice</i>					
<i>Emprunts remboursés en cours d'exercice</i>					
<i>Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques</i>					

Charges à Payer :

Charges à Payer		Montant
<i>Congés payés</i>	Congés payés	-
	Charges sociales	-
	Charges fiscales	-
<i>Intérêts Courus</i>	Emprunts et Dettes	-
	Dettes participations Groupes	-
	Dettes participations Hors Groupe	-
	Dettes sociétés en participation	-
	Fournisseurs	-
	Associés	-
	Banques	-
	Concours bancaires courants	-
<i>Autres Charges</i>	Factures à recevoir	82 815
	Remise Rabais Ristournes, Avoir à établir	30
	Participations des salariés	-
	Personnel	-
	Organismes Sociaux	-
	Autres charges fiscales	25 332
	Divers	-
TOTAL		108 177

COMPTE DE RESULTAT :

Chiffre d'affaires :

Libellé	TOTAL CA
Ventes sur pied et bois de chauffage	139 689
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	139 689

Transferts de Charges :

	Exercice N	Exercice N-1
Transferts de charges	788 584	380 299

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

Résultat Financier :

	Exercice N	Exercice N-1
Produits Financiers de Participations	43 622	40 399
Charges Financières	-	-
Résultat financier	43 622	40 399

Résultat Exceptionnel :

	Exercice N	Exercice N-1
Produits Exceptionnels	-	-
Charges Exceptionnelles	103	-
Résultat exceptionnel	-103	-

Autres Informations Spécifiques :

Honoraires des commissaires aux comptes :

Honoraires de certification des comptes : 5 800 € HT

Honoraires des autres services : Néant

Événements postérieurs à la clôture :

Le GFI a procédé à deux acquisitions en avril 2025 :

- une forêt de 27 hectares environ située dans le département de Saône et Loire. Son prix d'acquisition est de 490 k€.
- le groupement forestier des Monts du Limousin portant deux forêts. La première d'environ 60 hectares est située en Corrèze et la seconde, d'environ 42 hectares est située dans le département de la Creuse.

Effectif :

Le GFI a deux salariés au 31/12/2024.

ETAT DETAILLE DES BIENS FORESTIERS

	Date d'acquisition	Surface (Ha)	Valeurs bilantielles
Forêts			
Département de l'Essonne (91)			
Forêt 1 - Les Grands Taillis	10/03/2023	28,68	
Immobilisations non amortissables (sol et éléments attachés) et amortissables			107 650
Bois sur pied et autres stocks			200 350
Total Forêt 1			308 000
Total département de l'Essonne			308 000
Département de l'Allier (03)			
Forêt 1 - Bois de Vialle	31/08/2023	29,25	
Immobilisations non amortissables (sol et éléments attachés) et amortissables			18 375
Bois sur pied et autres stocks			245 625
Total Forêt 1			264 000
Total département de l'Allier			264 000
Département de l'Ariège (09)			
Forêt 1 - Bois des Peyrous	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
Total Forêt 1			1 644 500
Total département de l'Ariège			1 644 500
Département du Tarn (81)			
Forêt 1 - Bois des Fontanelles	29/12/2023	29,54	
Immobilisations non amortissables (sol et éléments attachés) et amortissables			113 310
Bois sur pied et autres stocks			161 690
Total Forêt 1			275 000
Total département du Tarn			275 000
Département de l'Hérault (34)			
Forêt 1 - Bois de Salvetat	07/02/2024	33	
Immobilisations non amortissables (sol et éléments attachés) et amortissables			118 846
Bois sur pied et autres stocks			156 154
Total Forêt 1			275 000
Total département de l'Hérault			275 000
Total Forêts		262,76	2 766 500

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	3 762 900		5 727 450	9 490 350
Capital en cours d'émission				
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 064 358		1 924 600	2 988 958
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 406 971		- 797 854	- 1 204 825
Ecarts d'évaluation	-			-
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des biens forestiers	-			-
Réserves	-			-
Report à nouveau	- 31 037	- 36 469		- 67 506
Résultat de l'exercice	- 36 469	36 469	28 701	28 701
Subventions d'investissement				
Total général	4 352 781	-	6 882 897	11 235 678

10. INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE FORESTIER

L'année 2024 a permis de réaliser une acquisition supplémentaire pour le GFI CoeurForest, portant le nombre de forêts du portefeuille à cinq. En outre, l'année 2024 a permis de continuer les efforts de prospection et de sélection de nouveaux actifs. C'est ainsi que deux autres acquisitions ont pu être réalisées début 2025, alors que quatre autres actifs devraient rejoindre le GFI d'ici la fin du premier semestre 2025.

Le plan simple de gestion (PSG) du Bois du Moulin de Corbière (Anglès), de même que celui de la Forêt de la Taverne (La Salevtat) arrivent à échéance en 2025 et devront être renouvelés, en ligne avec les orientations définies par l'équipe de l'équipe de gestion. Pour mémoire, 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 ne sont pas renouvelés par anticipation à ce stade et devraient être conservés jusqu'à leur échéance.

Tableau récapitulatif des acquisitions au 31/12/2024

Année d'acquisition	Forêt	Forêts détenues en % de la valeur vénale des biens forestiers	Forêts détenues en hectare	Forêts détenues en % de la surface totale du patrimoine forestier
2023	Bois des Grands Taillis(Milly-la-Forêt)	11%	28,68 ha	11%
2023	Bois de Vialle (Lavoine)	10%	29,25 ha	11%
2023	Forêt des Peyrous (Ariège)	60%	142,29 ha	54%
2023	Bois du Moulin de Corbière (Anglès)	10%	29,54 ha	11%
2024	Forêt de la Taverne (La Salevtat)	10%	33,00 ha	13%
	TOTAL	100%	262,76 ha	100%

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 9 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.

Forêt de la Taverne (La Salvetat, Hérault)

Il s'agit d'une forêt de résineux (Douglas et mélèze), majoritairement sous forme de plantation de moins de 10 ans, d'une surface totale d'environ 33 ha, 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 9 ans. Les principales orientations du PSG actuel sont d'entretenir et pérenniser les plantations. 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.
