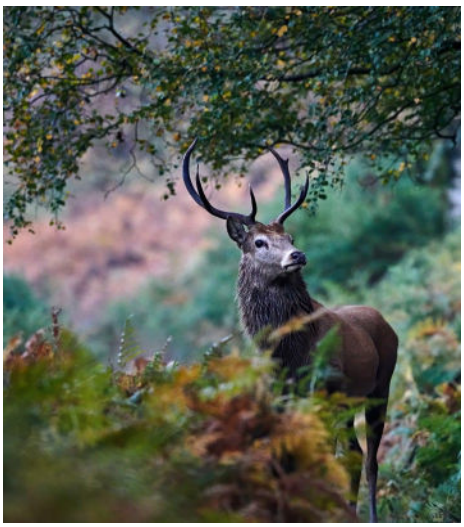






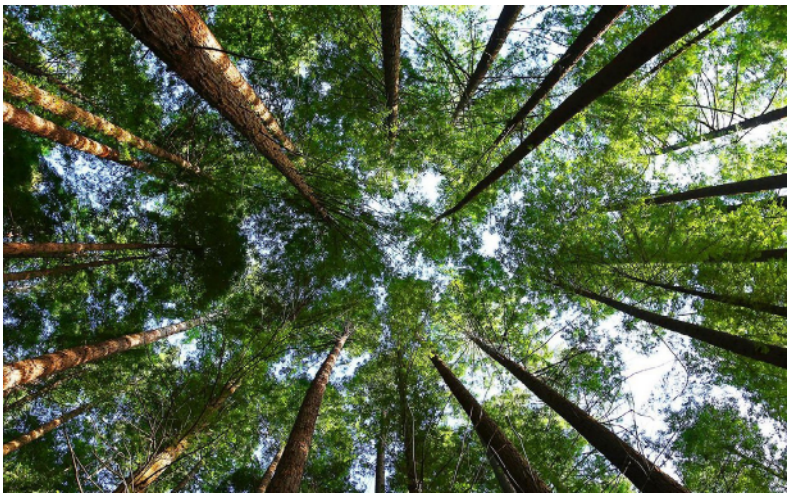
CŒURFOREST

Groupement Forestier d'Investissement









RAPPORT ANNUEL 2025

SOGENIAL IMMOBILIER

SOMMAIRE

1. ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

2. LE MOT DE L'EQUIPE DE GESTION

3. POINT SUR LA CONJONCTURE DU MARCHE DES FORETS

4. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

5. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

6. PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE

7. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

8. RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

9. LES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2025 ET ANNEXES FINANCIERES

10. INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE FORESTIER

11. INFORMATIONS PÉRIODIQUES (ANNEXE SFDR – ARTICLE 9)

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du Règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

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 1 000 000 € 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 : 135, avenue de Wagram 75017 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 :
- MEXI&CO, représentée par M. Stéphane CREMADES, membre et président
- Mme Eléonore DEDEYAN, membre
- M. Antoine DENIS de SENNEVILLE, membre
- M. Thibault de FROISSARD-BROISSIA, membre
- Mme Christiane LE BOURNAULT, membre
- M. François LOUBERSSAC, membre
- 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). Ainsi, le Conseil de surveillance sera entièrement renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2026 statuant sur les comptes clos au 31/12/2025, figurant dans ce rapport.

Le Commissaire aux comptes du GFI CoeurForest est la société Emperia Audit Partners.

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	2025
Prix de souscription	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Prix de retrait*	184,00 €	184,00 €	180,00 €	180,00 €
Nombre d'associés	86	294	863	952
Nombre de parts au capital	12 673	25 086	63 269	81 523
Nombre de parts émises suite à fusion	0	0	0	0
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	12 673	12 413	38 183	18 254
Nombre de parts en attente de cession	0	0	0	0
Valeur comptable	2 286 949 €	4 352 781 €	11 235 678 €	13 858 567 €
Valeur de réalisation	2 286 949 €	4 418 782 €	11 614 504 €	15 728 589 €
Valeur de reconstitution**	2 489 717 €	5 140 004 €	13 342 012 €	19 528 670 €
Capitalisation	2 534 600 €	5 017 200 €	12 653 800 €	16 304 600 €
Revenus forestiers par part :	0,00 €	0,92 €	2,21 €	1,27 €
- dont ventes de bois	0,00 €	0,92 €	2,21 €	1,27 €
- dont variation du stock de bois	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus financiers par part	0,04 €	1,61 €	0,69 €	1,57 €
Revenus fonciers par part	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €
Frais d'exploitation forestière par part	0,00 €	0,34 €	0,13 €	0,22 €
Frais de gestion et frais administratifs par part	2,49 €	2,34 €	0,73 €	0,84 €
Frais d'assurance par part	0,00 €	0,04 €	0,10 €	0,21 €
Impôts et taxes	0,00 €	0,01 €	0,03 €	0,02 €
Charges exceptionnelles	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Résultat par part	-2,45 €	-1,45 €	0,45 €	0,35 €
Dividende versé par part au titre de l'année	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau par part	-2,45 €	-2,69 €	-0,60 €	-0,13 €
Nombre de forêts du GFI	0	4	5	14
Surface (en hectares)	0,00	229,76	262,76	1195,97

** 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 2024 aurait dû 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'EQUIPE DE GESTION

Cher.e.s Associé.e.s,

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel du Groupement Forestier d'Investissement (GFI) CoeurForest pour l'exercice 2025.

Au cours de cette troisième année d'activité, le GFI a connu une dynamique d'investissement particulièrement soutenue. La collecte est demeurée solide tout au long de l'année, permettant d'accroître significativement les moyens du véhicule et de les déployer dans des actifs forestiers de grande qualité. Ce rythme s'est traduit par neuf acquisitions, illustrant la capacité de l'équipe de gestion à investir efficacement les capitaux collectés.

Dans le prolongement du premier semestre, marqué par une forte expansion du patrimoine avec cinq nouvelles forêts et une surface portée à 637 hectares à mi-année, le second semestre est venu confirmer cette trajectoire. À la fin de 2025, le GFI totalise ainsi près de 1 200 hectares, répartis sur 14 forêts, pour une capitalisation dépassant 16 millions d'euros.

Ce développement rapide du portefeuille conforte la pertinence du modèle d'investissement retenu. Fondée sur la sélection d'actifs forestiers de qualité, souvent rares sur le marché, et sur une diversification géographique, en termes d'essences et de maturités, la stratégie du GFI permet de constituer un patrimoine à la fois robuste et résilient face aux aléas climatiques et économiques.

En parallèle de cette phase de constitution du patrimoine, les équipes ont poursuivi un travail actif de gestion et de valorisation des forêts. Des travaux sylvicoles ont été engagés et plusieurs contrats de vente de bois ont été conclus.

Par ailleurs, l'année 2025 s'inscrit dans la continuité des actions de terrain menées depuis l'origine. Les visites de forêts et les échanges avec les partenaires et associés se sont poursuivis, avec toujours plus de personnes accueillies en forêt et sensibilisées par les équipes de gestion. Ceci contribue à renforcer la communauté CoeurForest et à diffuser une meilleure compréhension des enjeux forestiers, qu'ils soient environnementaux, économiques ou climatiques.

Forte de cette dynamique collective, l'équipe de gestion entend poursuivre son action avec la même exigence, afin de valoriser durablement les forêts du GFI dans une perspective de long terme.

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

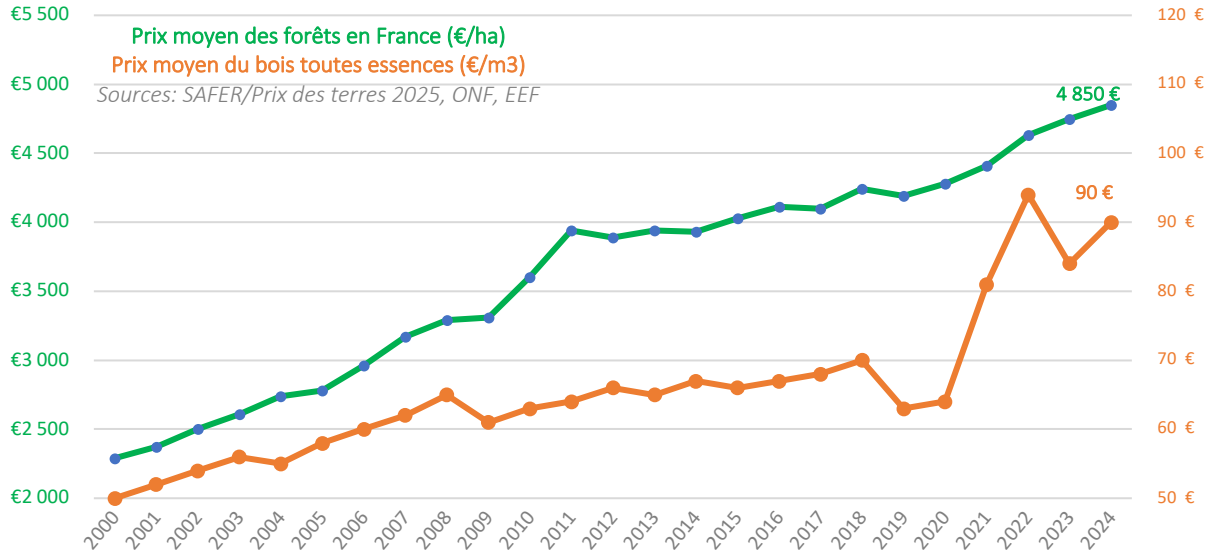
L'équipe de gestion a considéré 2025 comme une année relativement robuste. Les fondamentaux du marché de la forêt et du bois demeurent résilients, avec des disparités toutefois, dans un environnement économique et politique incertain. Les fondamentaux de la filière forêt-bois demeurent solides, portés par une demande structurelle pour le matériau bois et par le rôle croissant des forêts dans les enjeux climatiques.

Sur le marché des transactions forestières, les données publiées par la SAFER pour 2024[1] (disponibles depuis mi-2025) confirment une reprise du marché et une poursuite de la hausse du prix moyen de l'hectare à 4 850€/ha, soit +2,2%. S'agissant des forêts de plus de 25 hectares, ce prix moyen est passé à 5 960€/ha, soit +2,8%.

Le nombre de transactions progresse légèrement (+0,9 %) et les surfaces échangées atteignent 148 700 hectares, en hausse de 4,8 %. La valeur totale du marché dépasse à nouveau les 2 milliards d'euros (+1,6 %). Cette dynamique est principalement portée par les grands massifs forestiers de plus de 100 hectares, dont les transactions progressent fortement en nombre (+10,2 %), en surface (+13,8 %) et en valeur (+20,1 %).

Cette évolution confirme l'attractivité des actifs forestiers de taille significative, particulièrement recherchés par les investisseurs institutionnels et les véhicules d'investissement structurés. À l'inverse, les petites surfaces (moins de 10 hectares), bien que représentant près de 89 % du nombre de transactions, ont un impact limité sur la dynamique globale du marché[1].

Sur le marché du bois, les données issues de l'indicateur France Bois Forêt pour 2025[2] montrent qu'en 2024, les prix des bois sur pied ont rebondi de 7 %, pour atteindre en moyenne 90 €/m³, un niveau proche des plus hauts historiques observés en 2022. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de tension entre une offre limitée et une demande soutenue, notamment à l'échelle européenne et internationale.



[1] Source : SAFER/Prix des Terres 2025
https://www.le-prix-des-terres.fr/app/uploads/2025/05/2025-PDT2024-05-Forets.pdf

[2] Source : France Bois Forêt – Indicateur - Prix de vente des bois sur pied en forêt privée 2025
https://franceboisforet.fr/wp-content/uploads/2025/04/FBF_PRIX_PIED_2025-2404_VF.pdf

Les tendances observées dans les ventes groupées des Experts Forestiers de France[3] confirment une relative stabilité du marché en 2025. S'agissant des volumes de bois mobilisés, l'année 2025 marque un léger redressement après le point bas observé en 2024. Les Experts Forestiers de France indiquent ainsi une progression de +2,9 % des volumes mis en vente, portant ceux-ci à environ 1,19 million de m³ en 2025, contre 1,16 million de m³ en 2024 (et 1,22 million de m³ en 2023). Cette reprise demeure toutefois modérée et contrastée selon les essences, les résineux étant plus dynamiques que les feuillus.

Cette évolution s'explique en partie par les conditions météorologiques : les pluies abondantes en 2024 avaient fortement limité les opérations de mobilisation, tandis que 2025 bénéficie d'une amélioration relative, sans permettre un retour à des niveaux élevés. Les volumes mobilisés restent ainsi contraints, les conditions d'exploitation demeurant un facteur déterminant de l'offre.

Au premier semestre 2025, les volumes de bois d'œuvre mis en vente ont progressé de 12 %, après un point bas durant la même période en 2024. Cette reprise est principalement portée par les résineux, notamment le Douglas, le pin maritime et le sapin pectiné, tandis que les volumes de feuillus progressent plus modestement (+6 %), avec une baisse marquée pour le chêne (-15 %).

Au second semestre 2025, l'offre globale se maintient avec un léger recul de 3,5 % par rapport à 2024.

Sur l'ensemble de l'année, la progression de 2,9 % traduit une certaine capacité d'adaptation des propriétaires forestiers dans un contexte incertain. Néanmoins, cette évolution masque des disparités importantes entre essences : les feuillus reculent, notamment le peuplier, tandis que les résineux affichent un rebond, en particulier grâce à la bonne tenue du Douglas.

Du côté de la demande, les signaux sont plus contrastés. Si une large majorité des volumes trouve preneur (environ 85 % en séance au second semestre 2025), le nombre moyen de soumissions par lot diminue à des niveaux historiquement bas, traduisant un certain attentisme des acheteurs. Cette situation reflète les incertitudes économiques, notamment dans les secteurs utilisateurs de bois, en particulier la construction.

En termes de prix, l'année 2025 se caractérise globalement par une reprise, avec un prix moyen toutes essences en hausse à 90 €/m³ (+7%), mais des évolutions différenciées selon les essences. Les résineux conservent une bonne orientation, avec des hausses ou une stabilité des prix pour l'épicéa commun et le sapin pectiné. À l'inverse, les feuillus, et en particulier le chêne, subissent une pression à la baisse, liée à la contraction de certains débouchés, notamment dans la tonnellerie et le bâtiment.

L'analyse globale du marché pour 2025 met donc en évidence une certaine résilience. Comme le soulignent les Experts Forestiers de France, l'année 2025 peut être qualifiée de « paradoxalement satisfaisante », dans un contexte pourtant marqué par une conjoncture économique et politique troublée.

Ainsi, les actifs forestiers continuent de bénéficier de leur statut de valeur refuge. La combinaison d'une offre limitée, de cycles biologiques longs et d'une demande structurelle pour le bois confère au marché une stabilité relative, malgré les fluctuations conjoncturelles.

L'ensemble de ces éléments conduit à considérer que le marché de la forêt et du bois en 2025 repose sur des fondamentaux solides, bien que traversé par des ajustements sectoriels et des disparités entre essences. Cette situation conforte l'intérêt d'une approche de long terme, fondée sur la diversification des peuplements et une gestion sylvicole adaptée aux évolutions climatiques et économiques.

[3] Sources :
Résultats des Ventes Groupées EFF 2nd semestre 2025 - https://expertsforestiersdefrance.com/actualitedocument/19
Résultats des Ventes Groupées EFF 1er semestre 2025 - https://expertsforestiersdefrance.com/actualitedocument/18

Concernant les principaux risques auxquels sont exposés les écosystèmes forestiers (tempête, incendie, risque phytosanitaire), on notera une année 2025 plus impactée par les incendies que ne l'a été 2024, qui fut une année particulièrement pluvieuse. Ainsi, d'après l'ONF[4], ce sont 1 800 feux de forêt qui ont ravagé près de 20 000 hectares. L'incendie de Ribaute (Aude), survenu en août dans le massif des Corbières compte à lui seul pour plus de la moitié du total, avec environ 11 300 hectares détruits. 2025 se situe ainsi au-dessus de la moyenne des dix dernières années (environ 15 000 hectares brûlés) en termes de surfaces brûlée. Ce chiffre est élevé mais se situe loin des quelque 60 000 hectares[5] de forêt ayant subi un incendie en 2022.

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. L'organisation de campagnes publiques de prévention très visibles contribue beaucoup à rendre les citoyens plus attentifs, sachant que 9 incendies sur 10 sont d'origine humaine (accident, inattention, malveillance…).

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 près d'un millier de personnes en forêt sur l'année 2025, 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. Au-delà de la Charte de gestion des forêts des GFI CoeurForest, servant de base aux orientations sylvicoles retenues dans les forêts du GFI et s'appuyant notamment sur la volonté de pratiquer une sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC), le GFI explore les possibilités de projets Label Bas Carbone dans 5 de ses forêts, avec l'ambition de réaliser le premier courant 2026.

En parallèle, il est à noter que le GFI a obtenu, en décembre 2025, le renouvellement de son label Greenfin, démontrant la continuité de son impact environnemental positif.

Compte tenu des incertitudes politique, géopolitique et économique, l'équipe de gestion estime que 2026 devrait, comme 2025, être une année où les actifs refuges, tels que la forêt, continuent d'être attractifs pour les investisseurs.

Comme en témoignent les acquisitions nombreuses de 2025, l'équipe de gestion du GFI CoeurForest poursuit patiemment son sourcing d'actifs forestier sur le terrain et sa sélection exigeante afin de faire grandir son portefeuille d'actifs. Cet effort s'appuie sur une vision de long terme et en visant une gestion vertueuse pour le compte des associés ainsi qu'au service de la forêt et de sa pérennité.

****

[4] Source : ONF – Communiqué de presse
https://www.onf.fr/espace-presse/%2B/2996::bilan-des-incendies-de-foret-en-2025.html
[5] Source : Observatoire des forêts françaises
https://observatoire.foret.gouv.fr/themes/l-historique-des-feux-de-foret-en-france-metropolitaine

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 2025, l'équipe de gestion s'est concentrée sur le sourcing, la sélection et l'achat d'actifs de qualité afin de déployer, tant au premier qu'au second semestre 2025, une trésorerie abondante accumulée en 2024. Ce sont ainsi neuf forêts qui ont rejoint le GFI CoeurForest en 2025. Au total, à fin 2025, le GFI comptait environ 1196 hectares de forêt.

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 dont les résultats se trouvent à la fin de ce rapport, dans la section relative à l'ESG.

4.1.2. Perspectives

A la fin de l'année 2025, compte tenu du nombre important d'acquisitions réalisées, la part de forêts dans l'actif du GFI représentait plus de 90%. De nouvelles cibles d'acquisitions sont en cours d'identification ou d'analyse par l'équipe de gestion. De nouvelles opérations devraient reprendre en 2026, au rythme de la collecte qui se poursuit.

4.2. Evolution et évaluation du patrimoine forestier du GFI

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

Le tableau ci-dessous montre la ventilation du portefeuille du GFI CoeurForest et la granularité de sa diversification, tant en termes de surface qu'en termes de valeur vénale. Il 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 des acquisitions réalisées en 2025 qui offrent désormais au GFI une diversification géographique significative.

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
Bois de Margosson	4%	26,87 ha	2%
Forêts des Monts du Limousin	14%	101,47 ha	8%
Forêt de la Duporterie	15%	209,79 ha	18%
Forêt de la Duporterie (complément)	3%	40,60 ha	3%
Bois de la Voie Robert	2%	35,39 ha	3%
Bois de la Marhue	9%	113,27 ha	9%
Forêt des Lèches	4%	97,42 ha	8%
Bois de Brinay	14%	69,24 ha	6%
Forêt de Kergrist-Moëlou	12%	239,15 ha	20%

L'année 2025 a permis de réaliser neuf acquisitions pour le GFI CoeurForest :

- une futaie et taillis sous futaie de chênes à 80 %, complétée par une futaie mixte et de résineux, d'une surface totale d'environ 250 ha, à Esvres, aux portes de Tours, en Indre-et-Loire, pour un montant total d'environ 2 788 k€, frais et droits inclus ;
- une futaie de pins Douglas complétée de feuillus (chênes et hêtres), d'une surface totale d'environ 27 ha, à Issy-l'Évêque, en Saône-et-Loire (Morvan), pour un montant total d'environ 568 k€, frais et droits inclus ;
- deux forêts appartenant à un même groupement forestier, pour un montant total de 1850 k€, frais et droits inclus. L'ensemble est composé principalement d'une forêt de résineux (Douglas et épicéa) avec quelques hêtres en accompagnement, d'une surface totale d'environ 37 ha, sur le Plateau de Millevaches, en Corrèze, acquise pour un montant d'environ 795 k€ et d'une forêt mixte (Douglas, épicéas, hêtres, châtaigniers, chênes et divers feuillus), d'un seul tenant et d'une surface totale d'environ 60 ha, à Collonges-la-Rouge, en Corrèze, pour un montant total d'environ 1 014 k€, frais et droits inclus ;
- une forêt mosaïque feuillue très diversifiée (hêtre dominant, chênes, érables, frênes, merisiers, alisiers) avec quelques résineux, d'une surface totale d'environ 35 ha, à Saint-Blin, en Haute-Marne, pour un montant total d'environ 343 k€, frais et droits inclus ;
- une hêtraie-sapinière jardinée, d'une surface totale d'environ 113 ha, à Medeyrolles, dans le Puy-de-Dôme (PNR Livradois-Forez), pour un montant total d'environ 1 333 k€, frais et droits inclus ;
- une forêt mixte (chênes, pins maritimes et laricio, châtaigniers, peupliers), d'une surface totale d'environ 97 ha, entre Périgueux et Bergerac, en Dordogne (Périgord Blanc), pour un montant total d'environ 474 k€, frais et droits inclus ;
- une futaie irrégulière de feuillus dominée par les chênes sessiles et pédonculés, d'une surface totale d'environ 69 ha, à Brinay, près de Vierzon, dans le Cher (Berry), pour un montant total d'environ 1 566 k€, frais et droits inclus ;
- une forêt mixte feuillus-résineux très diversifiée (chênes, hêtre, châtaignier, bouleau, érables, Douglas, pins, mélèzes, sapins, épicéas, séquoias), d'une surface totale d'environ 239 ha, à Kergrist-Moëlou, dans les Côtes-d'Armor (Bretagne intérieure), pour un montant total d'environ 1 827 k€, frais et droits inclus.

En avril 2026, aucune autre acquisition n'était en cours sur le début d'année, bien que plusieurs cibles soient en cours d'identification ou d'analyse pour de prochaines opérations.

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

1-Bois des Grands Taillis (Milly-la-Forêt, Essonne). Pas d'évolution cette année sur le PSG hormis son approbation en tant que règlement d'exploitation en forêt de protection. Le PSG a été mis à jour par l'équipe de gestion mi-2024 et est valide jusqu'au 27/06/2044. Les orientations retenues concernent le maintien d'une diversité d'essences. Une sylviculture mélangée à couvert continue (SMCC) est favorisée avec une limitation des plantations sauf pour remplacer des essences trop impactées par le réchauffement climatique.

2-Bois de Vialle (Lavoine, Allier). Pas d'évolution cette année sur le PSG. 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 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).

3-Forêt des Peyrous (Brassac, Ariège). 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. Toutefois, un nouveau plan de gestion est en cours de rédaction afin d'irrégulariser la partie résineuse en vue de s'aligner avec la SMCC.

4-Bois du Moulin de Corbière (Anglès, Tarn). Le PSG était valide jusqu'à la fin 2025. Le renouvellement du plan de gestion est en cours afin d'appliquer une sylviculture mélangée à couvert continu. Le nouveau document devrait être déposé en juin 2026.

5-Forêt de la Taverne (La Salvetat, Hérault). Le PSG est valide jusqu'au 07/06/2036, le renouvellement est en cours, pour respecter la charte de gestion des GFI CoeurForest qui s'appuie sur la sylviculture mélangée à couvert continu en favorisant un mélange d'essences forestières : Douglas, hêtre, épicéas, mélèze et feuillus précieux.

6-Bois de Margosson (Issy-l'Évêque, Saône-et-Loire – Massif du Morvan). Le PSG est valide jusqu'en 31/12/2035 mais comporte des coupes rases ce qui est contraire à la charte de gestion des forêts des GFI. C'est pourquoi un nouveau PSG a été déposé afin de l'inscrire en ligne avec une sylviculture mélangée à couvert continu. L'instruction du dossier aura lieu en juin 2026 avec une date de retour attendue courant T4 2026.

7-Forêt de Lagleygeolle (ou forêt du Pouch), partie de l'acquisition des Forêts des Monts du Limousin (Lagleygeolle, Corrèze – Nouvelle Aquitaine). Le précédent PSG était valide jusqu'en 28/06/2028 mais n'était pas conforme à la charte de gestion de forêt du GFI. Un nouveau PSG a été déposé et est en cours de validation par le CNPF et son agrément est attendu en juin 2026. Les orientations principales consistent à mettre en œuvre un programme d'éclaircies afin de favoriser la diversité des essences et la régénération naturelle.

8-Bois de Peyrelevade et Gentioux, partie de l'acquisition des Forêts des Monts du Limousin (Plateau de Millevaches, Corrèze – PNR de Millevaches en Limousin). Un nouveau PSG a été déposé et est en cours de validation par le CNPF. Son agrément est attendu en juin 2026. Les orientations principales consisteront à convertir les plantations actuelles vers une futaie irrégulière à travers une sylviculture mélangée à couvert continu.

9-Bois de la Duporterie (Esvres, près de Tours, Indre-et-Loire). Le PSG est valide jusqu'au 01/12/2042. Les orientations principales consistent à engager un travail d'irrégularisation de la futaie de chênes et d'amélioration de la qualité du peuplement forestier, avec une attention particulière portée à la préservation de la biodiversité.

10-Forêt de la Voie Robert (Saint-Blin, Haute-Marne – Grand Est). Le PSG est valide jusqu'au 31/12/2026. Un nouveau PSG est en cours de rédaction. Les orientations principales s'inscrivent dans la continuité d'une gestion durable menée depuis plus de deux décennies, fondée sur une sylviculture douce, la régénération naturelle et la valorisation des essences nobles.

11-Bois de la Marhue (Medeyrolles, Puy-de-Dôme – PNR Livradois-Forez). Le PSG est valide jusqu'au 31/12/2034. Les orientations principales s'inscrivent dans la continuité d'une gestion exemplaire menée depuis plus de 20 ans par une famille de forestiers selon les principes de la sylviculture mélangée à couvert continu. Une réflexion a été engagée avec le Centre d'Études Techniques et Économiques de la Forêt du Puy-de-Dôme, avec l'appui d'un membre du conseil scientifique du GFI et d'ingénieurs forestiers du CNPF, afin de reboiser les zones dépérissantes et viser à obtenir le Label bas carbone pour ce projet.

12-Forêt les Lèches (Périgueux, Dordogne – Périgord Blanc). Le PSG est valide jusqu'au 25/06/2040, mais prévoit des coupes rases ce qui est contraire à la charte de gestion des forêts du GFI. C'est pourquoi un nouveau PSG a été déposé afin de l'inscrire en ligne avec sylviculture mélangée à couvert continu. L'instruction du dossier aura lieu en juin 2026 avec une date de retour attendu courant T4 2026.

13-Bois de Brinay (Vierzon, Cher – Le Berry). Le PSG a été adopté en 2024 et sera valide jusqu'au 21/03/2034. Les orientations principales consistent à conduire la gestion selon les principes d'une sylviculture douce, afin de renforcer la qualité du peuplement, de favoriser la régénération naturelle et de maintenir une forêt productive, esthétique et résiliente face aux aléas climatiques.

14-Bois de Kergrist-Moëlou (Kergrist-Moëlou, Côtes-d'Armor – Bretagne intérieure). Le PSG est valide jusqu'au 22/06/2030. Une demande de programme de balivage, encadré par la région Bretagne « Breizh Forêt Bois », a été déposée et devrait permettre aussi de bénéficier d'aide au reboisement. Le réseau de pistes forestières devrait être rénové en 2026 et une aide de la région Bretagne via « Breizh Forêt Bois » a été demandée là aussi.

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 finalisé la vente de bois de chauffage, en lien avec les coupes jardinatoires réalisées l'année précédente (houppiers de chênes notamment). En outre, des cloisonnements dans les peuplements de robiniers ont été marqués et des prélèvements seront effectués courant 2026.

Bois de Vialle (Lavoine, Allier) – Afin d'ouvrir une piste forestière, de nouveaux prélèvements ont pu être réalisés en 2025 dans la futaie de hêtres (environ 60 m3 et 290 stères) après qu'ils ont été empêchés par les pluies abondantes de l'année passée.

Bois du Moulin de Corbière (Anglès, Tarn) – Une première vente de bois a été réalisée, conformément à son plan de gestion. Il s'agit de coupes d'éclaircie, prévues principalement dans les parcelles à majorité d'épicéas et de Douglas, qui ont été vendues localement pour un volume d'environ 446 m3 de bois d'œuvre.

Bois de la Duporterie (Esvres, Indre-et-Loire) – De premières coupes d'ouverture de cloisonnement et d'éclaircie dans deux parcelles de pin maritime et laricio, prévues au plan de gestion, ont été vendues pour un volume d'environ 1000 stères de bois d'industrie.

Bois de Margosson (Issy-l'Évêque, Saône-et-Loire – Massif du Morvan) – Le GFI a procédé à une vente d'un lot de Douglas, correspondant à une coupe d'éclaircie dans deux parcelles, prévue au plan de gestion et estimée à un volume indicatif d'environ 220 m3.

Bois de la Marhue (Medeyrolles, Puy-de-Dôme – PNR Livradois-Forez) – Une coupe jardinatoire de sapins de pays, prévue au plan de gestion, a été vendue pour un volume d'environ 570 m3.

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 des neuf acquisitions réalisées par le GFI dans le courant de l'année 2025. Ces travaux se sont fondés sur les principes du Guide méthodologique de l'expertise en évaluation forestière (Commission technique « estimation » CNIEFEB) des Experts forestiers de France. Cette approche vise à évaluer la valeur vénale d'une forêt en appréciant ses différentes composantes et notamment : la valeur du fond (sol), la valeur du capital cynégétique (chasse), la valeur de superficie (valeur des bois, fonction notamment d'une estimation du volume de bois sur pied) et une éventuelle sur(dé)cote liée à la dynamique de marché.

4.3. Evolution du capital et du prix de la part

Tableau 1 – Capital (tableau créé le 21/04/2026)

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 €
2025	12 228 450,00 €	3 669 800,00 €	81 523	952	384 080,00 €	200,00 €

Au 31/12/2025, 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.

Tableau 2 – Prix de la part (tableau créé le 21/04/2026 – nominal de la part : 150,00 €)

	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 01/01	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Résultat au 31/12	-31 037,40 €	-36 468,57 €	28 701,15 €	28 130,77 €
Dividende distribué au titre de l'année	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Rentabilité de la part	0%	0%	0%	0%
Report à nouveau cumulé par part	-2,45 €	-2,69 €	-0,61 €	-0,13 €

4.4. Evolution des conditions de cession ou de retrait

Tableau 3 – Conditions de cession ou de retrait (tableau créé le 21/04/2026)

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 retrait
2022	0	0,00%	0	0	0,00 €
2023	0	0,00%	0	0	0,00 €
2024	309	0,49%	0	14	0,00 €
2025	950	1,17%	0	19	0,00 €

Au total, 950 parts ont fait l'objet de demande de retrait au cours de cet exercice du GFI et ont été exécutées. Aucune part n'était en attente de cession ou retrait au 31/12/2025.

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 21/04/2026)

Calculs des différentes valeurs réglementaires	Montants au 31/12/2022	Montants au 31/12/2023	Montants au 31/12/2024	Montants au 31/12/2025
Capitaux propres	**2 286 949,00 €**	**4 352 781,26 €**	**11 235 678,08 €**	**13 858 567,26 €**
Valeur comptable par part	**180,46 €**	**173,51 €**	**177,59 €**	**170,00 €**
- Valeur comptable des actifs forestiers	0,00 €	2 492 761,12 €	2 767 626,12 €	12 907 691,12 €
+ Valorisation des actifs forestiers	0,00 €	2 558 762,17 €	3 146 452,13 €	14 777 712,67 €
Valeur de réalisation	**2 286 949,00 €**	**4 418 782,31 €**	**11 614 504,09 €**	**15 728 588,81 €**
Valeur de réalisation par part	**180,46 €**	**176,15 €**	**183,57 €**	**192,93 €**

Valeur de réalisation	**2 286 949,00 €**	**4 418 782,31 €**	**11 614 504,09 €**	**15 728 588,81 €**
+ Frais d'acquisition des actifs	0,00 €	191 907,16 €	235 983,91 €	1 108 328,45 €
+ Commission de souscription	202 768,00 €	401 376,00 €	1 334 201,18 €	1 952 866,99 €
+ Frais de transaction	0,00 €	127 938,11 €	157 322,61 €	738 885,63 €
Valeur de reconstitution	**2 489 717,00 €**	**5 140 003,58 €**	**13 342 011,78 €**	**19 528 669,89 €**
Valeur de reconstitution par part	**196,46 €**	**204,90 €**	**210,88 €**	**239,55 €**

4.6. Résultats financiers par part

Tableau 5 – Résultats financiers par part (tableau créé le 21/04/2026)

	2022		2023		2024		2025	
	Montant par part	% du total des revenus	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%	1,27 €	44,64%
Variation de stock de bois	0,00 €	0,00%	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%	0,01 €	0,28%
Produits financiers	0,04 €	100,00%	1,61 €	63,63%	0,69 €	23,80%	1,57 €	55,08%
Produits divers	0,00 €	0,00%	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%**	**2,85 €**	**100,00%**
CHARGES								
Commission de gestion	0,35 €	875,00%	1,67 €	66,11%	1,43 €	49,40%	1,24 €	43,50%
Autres frais de gestion *	2,13 €	5325,00%	1,93 €	76,09%	0,65 €	22,58%	0,72 €	25,43%
Entretien du patrimoine	0,00 €	0,00%	0,34 €	13,27%	0,22 €	7,43%	0,28 €	9,70%
Assurances	0,00 €	0,00%	0,04 €	1,56%	0,11 €	3,65%	0,24 €	8,32%
Impôts et taxes	0,00 €	0,00%	0,01 €	0,26%	0,03 €	1,20%	0,02 €	0,88%
Charges exceptionnelles	0,00 €	0,00%	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%**	**2,50 €**	**87,83%**
Amortissements nets								
- patrimoine	0,00 €	0,00%	0,004 €	0,14%	0,002 €	0,07%	0,002 €	0,06%
- autres (charges à étaler)	0,00 €	0,00%	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%	0,00 €	0,00%
- dotation nette aux autres provisions	0,00 €	0,00%	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%**	**0,00 €**	**0,06%**
TOTAL DES CHARGES	**2,49 €**	**-**	**3,98 €**	**157,44%**	**2,44 €**	**84,34%**	**2,50 €**	**87,88%**
RESULTAT	**- 2,45 €**	**-6125,00%**	**- 1,45 €**	**-57,44%**	**0,45 €**	**15,66%**	**0,35 €**	**12,12%**
Variation du report à nouveau	0,00 €	0,00%	- 1,45 €	-57,44%	0,45 €	15,66%	0,35 €	12,12%
Revenus distribués	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%

** Incluant notamment les frais suivants: 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'écocertification, 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, autres honoraires.*

En 2025, le GFI a réalisé, pour la 2ème année consécutive, un résultat positif d'un montant de 28 130,77 €. Celui-ci est lié à la vente de plusieurs lots de bois sur pied (prélèvements planifiés en ligne avec les PSG des forêts concernées et avec la politique de gestion du GFI), notamment dans les Bois de la Duporterie, Margosson, La Marhue et Bois du Moulin de Corbière. Ces contrats ont généré 104 k€ de revenus forestiers au total. Ce résultat est aussi lié aux produits financiers importants d'environ 128 k€, comprenant un boni de confusion d'environ 46 k€. Ces revenus ont permis de compenser les coûts relatifs à la gouvernance du GFI (dépositaire, commissaire aux comptes, expert indépendant…), en tant que véhicule pouvant faire appel public à l'épargne, la commission de gestion de la société de gestion

ainsi que d'autres coûts administratifs et de gestion des forêts (entretien forêt, marquages, rédaction de PSG, écocertifications Greenfin et PEFC, comptable…).

4.7. Emploi des fonds

Tableau 6 – Emploi des fonds (tableau créé le 05/05/2026)

	Montants au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Montants au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Montants au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Montants au 31/12/2025
Fonds collectés	2 344 658,40 €	2 482 600,00 €	4 827 258,40 €	7 642 780,00 €	12 470 038,40 €	3 796 426,11 €	16 266 464,51 €
+ Plus et moins-values de cessions d'actifs forestiers	0,00 €	0,00 €	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 €	186 071,05 €	432 872,41 €
- Achats d'actifs forestiers	0,00 €	-2 492 672,24 €	-2 492 672,24 €	-275 000,00 €	-2 767 672,24 €	-10 140 200,00 €	-12 907 872,24 €
- Frais d'acquisition	0,00 €	-181 691,17 €	-181 691,17 €	-20 268,33 €	-201 959,50 €	-690 961,59 €	-892 921,09 €
- Commission de souscription	-26 672,00 €	-198 608,00 €	-225 280,00 €	-768 316,00 €	-993 596,00 €	-384 080,00 €	-1 377 676,00 €
- Divers (commissions, honoraires, salaires, taxes, divers)	0,00 €	-131 666,67 €	-131 666,67 €	-153 906,89 €	-285 573,56 €	-204 033,71 €	-489 607,27 €
+ Emprunts	0,00 €	0,00 €	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 €**	**-7 436 778,14 €**	**1 031 260,32 €**

4.8. Endettement

Tableau 7 – Ratio d'endettement du GFI (tableau créé le 21/04/2026)

Endettement	2022	2023	2024	2025
Ratio autorisé par l'AG	30%	30%	30%	30%
Dette au 31/12	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ratio d'endettement	0%	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 21/04/2026)

Type de placement	Montant	% de l'Actif du GFI
Compte courant	746 265,54 €	5,3%
Compte à terme	0,00 €	0,0%
Contrat de capitalisation	0,00 €	0,0%
TOTAL	**746 265,54 €**	5,3%

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 (tableaux créés le 28/05/2026)

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	1	0	1	1	3
Montant total des factures concernées HT	0 €	500 €	0 €	5 000 €	2 470 €	7 970 €
% du montant total des achats de l'exercice HT	-	NS	-	NS	NS	NS
% 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	3	3
Montant total des factures concernées HT	0 €	0 €	0 €	0 €	389 €	389 €
% du montant total des achats de l'exercice HT						
% du CA de l'exercice HT	-	-	-	-	NS	NS

(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 = Selon échéanciers, à défaut 30 jours fin de mois Délais légaux = 30 jours fin de mois

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

Les produits de l'exercice, d'un total de 232 164,48 €, sont constitués des produits forestiers d'un montant total de 104 282,48 €, issus principalement de ventes de bois sur pied dans le Bois de la Duporterie pour un peu plus de 20,1 k€, dans le Bois de Margosson pour un peu plus de 20,7 k€, dans le Bois de la Marhue, pour un peu plus de 24,8 k€, dans le Bois du Moulin de Corbière pour un montant d'environ 30,8 k€, dans le Bois de Vialle pour environ 5,1 k€, des restes de bois de chauffage dans le Bois de Grands Taillis pour un montant d'environ à 2 k€ et 0,7 k€ correspondant à un semestre de droits de chasse également perçu. A cela s'ajoutent des produits financiers d'un montant total de 127 879,50€.

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'écocertification (label Greenfin, certification PEFC, audit carbone), de cotisations professionnelles et autres charges administratives. Aussi, le total des charges supporté par le GFI s'élève ainsi à 204 033,71 €, déduction faite des charges imputées sur la prime d'émission (commission de souscription, frais de notaire et frais d'évaluation pré-acquisition)

Tableau 11 – Ventilation des produits et charges du GFI (tableau créé le 05/05/2026)

NATURE DE PRODUITS	Montant 2022	Montant 2023	Montant 2024	Montant 2025
Produits d'exploitation forestière	0,46 €	23 090,45 €	139 689,06 €	103 642,48 €
Produits financiers	464,87 €	40 399,02 €	43 621,58 €	127 879,50 €
Autres produits et services	0,00 €	0,00 €	1,25 €	642,50 €
Charges imputées sur la prime d'émission	26 672,00 €	380 299,17 €	788 584,33 €	1 075 041,59 €
TOTAL	**27 137,33 €**	**443 788,64 €**	**971 896,22 €**	**1 307 206,07 €**

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

NATURE DE CHARGES	Montant 2022	Montant 2023	Montant 2024	Montant 2025
Gestion forestière	0,00 €	10 961,80 €	10 708,18 €	23 333,20 €
Assurances	0,00 €	992,37 €	6 699,66 €	19 307,41 €
Commissions perçues par la société de gestion	31 151,45 €	240 584,01 €	858 878,55 €	485 080,00 €
Honoraires comptable et commissaire aux comptes	9 570,00 €	14 630,00 €	14 480,00 €	23 350,00 €
Frais dépositaires	15 591,80 €	22 181,72 €	15 122,88 €	17 298,90 €
Autres frais administratifs, financiers et de gestion	1 861,48 €	6 756,29 €	5 834,68 €	6 677,66 €
Frais sur acquisitions	0,00 €	181 691,17 €	20 268,33 €	690 961,59 €
Impôts et taxes	0,00 €	164,80 €	2 208,00 €	2 034,34 €
Charges de personnel	0,00 €	1 726,30 €	6 916,22 €	4 862,48 €
Divers	0,00 €	568,75 €	2 078,57 €	6 169,72 €
TOTAL	**58 174,73 €**	**480 257,21 €**	**943 195,07 €**	**1 279 075,30 €**

Tableau 12 – Commission de gestion (tableau créé le 21/05/2026)

Montant de l'actif géré	Taux HT maximum des frais de gestion	Montant HT	Frais de gestion HT, en % de l'actif géré	Commentaire
15 523 977,54 €	0,74%*	101 000,00 €	0,6506%	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
	TOTAL	**101 000,00 €**	**0,65%**	

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

Décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire du 13 mai 2025 a approuvé le rapport annuel et les comptes 2024 du GFI, ces derniers faisant apparaître un résultat de 28 701,15 euros 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'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.

Décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juin 2025 a décidé d'augmenter le capital du GFI à 120 000 000 euros afin d'être en mesure, dans les années à venir, d'accepter davantage de souscriptions via les partenaires distributeurs du GFI.

L'Assemblée Générale a également décidé de :
- apporter des modifications à l'objet du GFI afin de l'étendre plus explicitement à la valorisation des services écosystémiques ;
- permettre le classement dit « article 9 » au sens du Règlement SFDR du GFI et donc de souligner plus clairement encore la poursuite d'objectifs environnementaux par le GFI;
- abaisser le nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance du GFI de 7 à 3 membres, conformément à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ;
- transférer la compétence de nomination des membres du Conseil Scientifique du Conseil de Surveillance à la Société de gestion, 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.

Réunion du Conseil scientifique du GFI

Le Conseil scientifique du GFI a tenu une réunion en 2025 concernant des évolutions technologiques, portées par l'entreprise Versant, permettant de disposer d'outils efficaces pour répondre à certains enjeux de la gestion forestière, notamment la gestion de la biodiversité, l'identification de parcelles propices à des projets de restauration de la biodiversité, mais aussi l'état sanitaire des arbres.

4.13. Évènements importants depuis la clôture de l'exercice

Acquisitions réalisées et dossiers en cours de process notarial

Sans objet.

Autres évènements

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 constituent un évènement postérieur à la clôture.
Cet évènement n'a pas d'incidence financière sur les comptes clos au 31 décembre 2025 dans la mesure où il s'agit d'un événement lié à une situation nouvelle.
A ce stade nous n'avons pas identifié d'exposition indirecte significative à cet évènement.

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 3 357 k€ pour 41 collaborateurs (ETP) sur l'exercice clos le 31/12/2025.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88 % et de rémunérations variables à hauteur de 12 %.
Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque (14 ETP), au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s'élève à 1 918 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 missions d'accompagnement de l'équipe de gestion pour la préparation d'opérations de gestion, d'inventaire ou d'audit des forêts du GFI, ou encore la préparation, voire la réalisation en partie d'audits préliminaires de biodiversité dans les forêts du GFI.

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.

Risque en matière de durabilité

En tant qu'acteur des marchés financiers, le GFI est soumis au règlement UE 2019/2088 portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »).
Le Règlement SFDR établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement), ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement). L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre, ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire.
Il peut aussi correspondre à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail.

Enfin, un investissement durable peut également correspondre à un investissement dans le capital humain, ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées.
Tout ce qui précède est sujet à la satisfaction de la condition que cet investissement ne cause de préjudice important (« *Do no significant harm* » ou DNSH) à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.
Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social, ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement du GFI.

4.16. Politique ESG

Engagements et orientations ESG

A la fin de l'année 2025, la stratégie d'investissement du GFI intégrait désormais, suite aux décisions de son Assemblée Générale extraordinaire de juin 2025, des facteurs de durabilité et prenait 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.

Le GFI CoeurForest contribue de manière substantielle à au moins trois de ces objectifs environnementaux.[6]

En effet, l'investissement dans des parts de GFI revient à un investissement indirect dans des actifs forestiers qui sont gérés durablement par l'équipe de gestion et contribuent de façon substantielle à l'atténuation du changement climatique en jouant pleinement leur rôle de deuxième puits de carbone, après les océans. De même, les usages du matériau bois (bois d'œuvre notamment), issu de forêts gérées durablement, permettent de séquestrer du carbone sur le long terme et de se substituer à d'autres matériaux, tels que, par exemple, l'acier ou le béton, dont la production génère, *a contrario*, de fortes émissions de CO2.

L'investissement dans le GFI contribue également substantiellement à l'adaptation au changement climatique en ce que la gestion durable des forêts leur permet de s'adapter au changement climatique sur le long terme, en évitant la disparition du couvert forestier et en supplémentant la régénération naturelle des peuplements résilients par des enrichissements, là où le changement climatique nécessite une adaptation de peuplements fragilisés, plus rapide que ce que permettrait l'évolution naturelle.

Enfin, l'investissement dans le GFI contribue de façon substantielle à la protection de la biodiversité car, dans les forêts gérées par le GFI, la durabilité passe notamment par une attention particulière portée sur la préservation des habitats (arbres morts, micro-habitats etc.) et des sols (éviter le tassement notamment par la création de cloisonnements).
Par ailleurs, les activités du GFI CoeurForest ne nuisent pas substantiellement à un ou plusieurs des six objectifs environnementaux. Elles respectent donc le principe DNSH. Elles sont réalisées dans le respect des garanties minimales prévues à l'article 18 du Règlement Taxonomie et respectent les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission Européenne conformément au Règlement Taxonomie.

[6] 1 Voir notamment le Règlement délégué (UE) 2021/2139 du 04/06/2021, dont le paragraphe 15 de l'introduction indique que : « Les activités forestières peuvent contribuer à l'atténuation du changement climatique, en augmentant les absorptions nettes de dioxyde de carbone, en préservant les stocks de carbone et en fournissant des matériaux et des sources d'énergie renouvelables, tout en apportant des bénéfices connexes en matière d'adaptation au changement climatique, de biodiversité, d'économie circulaire, d'utilisation durable et de protection des ressources hydriques et marines, et de prévention et de contrôle de la pollution. »

Afin d'assurer et de suivre la contribution substantielle du GFI aux objectifs environnementaux de la Taxonomie, les instruments suivants ont notamment été mis en place pour les forêts du GFI et le pilotage de leur gestion :

- la mise en place de plans simples de gestion (PSG) ;
- la certification PEFC (Program for Endorsement of Forest Certification) et/ou FSC (Forest Stewardship Council);
- l'audit carbone systématique (suivi du stock de CO2 et de la capacité à séquestrer du CO2 chaque année) ;
- la protection de la biodiversité ;

ces deux derniers points faisant, aux côtés des autres services écosystémiques rendus par les forêts, l'objet d'une Charte de gestion des forêts des GFI gérés par SOGENIAL IMMOBILIER.

Suite à la publication des RTS de l'ESMA du 2 février 2021, le GFI met en œuvre deux indicateurs volontaires pertinents pour suivre les PAI sur les facteurs de durabilité mais ne met pas en œuvre le suivi des 16 indicateurs obligatoires relatifs aux PAI sur les facteurs de durabilité. En effet, ceux-ci concernent l'investissement dans les entreprises et l'immobilier bâti. Ils ne sont pas pertinents pour l'investissement dans les actifs forestiers. A la place de ces indicateurs, la Société de Gestion a déterminé deux indicateurs pertinents pour suivre les PAI relatifs à l'audit carbone de ses forêts et à la protection de la biodiversité et de la durabilité de la gestion de ses forêts. Certains des 46 autres critères facultatifs pourront également faire l'objet de mesure. En outre, le GFI s'est engagé dans la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité (« *Principal Adverse Incidence* », ou PAI) issues de ses décisions d'investissement depuis le 01/01/2025.

En plus de ce qui a été mentionné ci-dessus, le GFI a défini dans ses objectifs et sa documentation juridique des principes directeurs à portée environnementale :

- 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, (associé fondateur de Carbone 4, ancien membre du Haut Conseil pour le Climat, 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 et a été renouvelé deux fois depuis.

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 2025 a permis de renforcer les engagements du GFI et s'approprier la Charte de gestion des forêts des GFI CoeurForest à l'issue de son Assemblée Générale de mai 2025. Celle-ci est désormais soumise systématiquement à ses partenaires de terrain, pour avancer ensemble dans un cadre clair de gestion durable de forêt.

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 mieux protéger la biodiversité dans les forêts du GFI, notamment via le déploiement progressif (sans qu'il ne puisse remettre en cause l'équilibre économique du GFI) 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 ont permis 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 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 décembre 2025, reconnaissant ainsi la continuité de l'impact environnemental positif du GFI.

Stock et puits de carbone (voir tableaux ci-dessous, créés le 05/05/2026)
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 (amortissement linéaire du stock sur les durées de demi-vie, 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:
    - production moyenne par hectare et par an,

- mortalité moyenne par hectare et par an,
- 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 g CO2 eq./km.

Un audit carbone, mené selon cette méthodologie, par un expert indépendant a été réalisé pour chaque forêt acquise par le GFI et a permis d'établir les données synthétisées dans les tableaux suivants.

2025 (chiffres en tonnes de CO2 eq.)	**Surface**	**STOCK de CO2 eq. à l'acquisition** Biomasse + Sol + Litière	**STOCK de CO2 eq. total bois sur pied et produits bois issus de la forêt en DÉBUT d'année**	**Accroissement naturel annuel net de mortalité du stock de bois sur pied** (au pro-rata temporis, données IGN/GRECO)	**Stock de CO2 eq. sur pied en FIN d'année** (y-compris effet prélèvement et accroissemeent naturel net de stock de bois)	**Stock de CO2 eq. produits bois issus de la forêt en FIN d'année** (y-compris effet prélèvement et amortissement produits bois des années précédente)	**STOCK de CO2 eq. total bois sur pied et produits bois issus de la forêt en FIN d'année** (y-compris effet prélèvement et amortissement produits bois des années précédentes)	**Impact de l'effet de susbtitution lié à l'usage matériau bois** (substitut au béton, acier…)	**Impact des émissions liées aux opérations de prélèvement**	**Impact des émissions liées au transport gestionnaire / gérant / expert**	**Impact carbone global des effets hors stock de bois sur pied ou produits bois**	**IMPACT CARBONE TOTAL** (effet sur stocks et autres impacts en t CO2 eq.)	
TOTAL	1193 ha	**718 961**	718 881	-	717 594	3 168	**720 763**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	-	-	-	2 622	625	1 256	**1 882**	730	-26,0	-2,4	**701**	**2 584**	**0,4%**
Variation depuis acquisition	-	-	-	3 670	-1 367	3 168	**1 802**	2 824	-64,6	-3,8	**2 755**	**4 557**	**0,6%**

2025 (chiffres en tonnes de CO2 eq.)	Surface	STOCK de CO2 eq. à l'acquisition Biomasse + Sol + Litière	STOCK de CO2 eq. total bois sur pied et produits bois issus de la forêt en DÉBUT d'année	Accroissement naturel annuel net de mortalité du stock de bois sur pied (au pro-rata temporis, données IGN/GRECO)	Stock de CO2 eq. sur pied en FIN d'année (y-compris effet prélèvement et accroissemeent naturel net de stock de bois)	Stock de CO2 eq. produits bois issus de la forêt en FIN d'année (y-compris effet prélèvement et amortissement produits bois des années précédente)	STOCK de CO2 eq. total bois sur pied et produits bois issus de la forêt en FIN d'année (y-compris effet prélèvement et amortissement produits bois des années précédentes)	Impact de l'effet de susbtitution lié à l'usage matériau bois (substitut au béton, acier…)	Impact des émissions liées aux opérations de prélèvement	Impact des émissions liées au transport gestionnaire / gérant / expert	Impact carbone global des effets hors stock de bois sur pied ou produits bois	IMPACT CARBONE TOTAL (effet sur stocks et autres impacts en t CO2 eq.)	
Bois des Grands Taillis	29 ha	**14 838**	**14 957**	-	14 701	203	**14 904**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	107	18	-71	**-53**	22	-0,9	-0,3	**21**	**-32**	**-0,2%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	299	-137	203	**66**	188	-4,7	-0,7	**182**	**248**	**1,7%**
Bois de Vialle	29 ha	**17 847**	**17 912**	-	17 663	409	**18 072**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	195	-60	220	**160**	94	-2,7	-0,1	**91**	**251**	**1,4%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	454	-184	409	**225**	385	-6,7	-0,5	**378**	**603**	**3,4%**
Bois des Peyrous	142 ha	**108 100**	**107 624**	-	106 542	1 342	**107 884**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	368	368	-107	**261**	0	0,0	-0,1	**0**	**260**	**0,2%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	752	-1 558	1 342	**-216**	1 637	-30,9	-0,5	**1 606**	**1 389**	**1,3%**
Bois du Moulin de Corbière	29 ha	**13 621**	**13 728**	-	13 526	262	**13 789**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	107	-202	262	**60**	202	-4,5	0,0	**197**	**258**	**1,9%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	214	-95	262	**168**	202	-4,5	-0,2	**197**	**365**	**2,7%**
Bois de la Taverne	32 ha	**13 230**	**13 335**	-	13 452	0	**13 452**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	116	116	0	**116**	0	0,0	0,0	**0**	**116**	**0,9%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	221	221	0	**221**	0	0,0	-0,1	**0**	**221**	**1,7%**
Bois de Margosson	27 ha	**15 782**	**15 782**	-	15 677	83	**15 760**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	61	-105	83	**-22**	126	-2,2	-0,2	**123**	**101**	**0,6%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	61	-105	83	**-22**	126	-2,2	-0,2	**123**	**101**	**0,6%**
Forêts Monts du Limousin	102 ha	**66 235**	66 235	-	66 574	0	**66 574**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	339	339	0	**339**	0	0,0	-0,3	**0**	**339**	**0,5%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	339	339	0	**339**	0	0,0	-0,3	**0**	**339**	**0,5%**
Forêt de la Duporterie	250 ha	**113 460**	113 460	-	113 227	681	**113 908**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	568	-233	681	**448**	0	-10,0	-0,3	**-10**	**437**	**0,4%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	568	-233	681	**448**	0	-10,0	-0,3	**-10**	**437**	**0,4%**
Forêt de la Voie Robert	35 ha	**22 143**	22 143	-	22 198	0	**22 198**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	54	54	0	**54**	0	0,0	-0,2	**0**	**54**	**0,2%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	54	54	0	**54**	0	0,0	-0,2	**0**	**54**	**0,2%**
Bois de la Marhue	113 ha	**70 083**	70 083	-	69 949	189	**70 137**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	243	-134	189	**55**	287	-5,7	-0,2	**281**	**336**	**0,5%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	243	-134	189	**55**	287	-5,7	-0,2	**281**	**336**	**0,5%**
Forêt des Lèches	97 ha	**46 084**	46 084	-	46 307	0	**46 307**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	223	223	0	**223**	0	0,0	-0,2	**0**	**223**	**0,5%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	223	223	0	**223**	0	0,0	-0,2	**0**	**223**	**0,5%**
Forêt de Brinay	69 ha	**38 404**	38 404	-	38 477	0	**38 477**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	73	73	0	**73**	0	0,0	-0,1	**0**	**73**	**0,2%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	73	73	0	**73**	0	0,0	-0,1	**0**	**73**	**0,2%**
Forêt de Kergrist-Moëlou	238 ha	**179 134**	179 134	-	179 302	0	**179 302**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	169	169	0	**169**	0	0,0	-0,3	**0**	**168**	**0,1%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	169	169	0	**169**	0	0,0	-0,3	**0**	**168**	**0,1%**

Stock et puits de carbone — Résultats 2025

L'impact carbone des forêts du portefeuille du GFI CoeurForest en 2025 a permis de séquestrer ou d'éviter l'émission d'un total de 2 584 t.CO_2 éq., reflétant à la fois la forte croissance du portefeuille forestier intervenue au cours de l'exercice et la poursuite des opérations sylvicoles engagées sur les forêts acquises antérieurement.

Ce résultat se décompose comme suit :

- variation nette du stock carbone (bois sur pied + produits bois) : +1 882 t.CO_2 éq., correspondant à l'accroissement naturel des forêts net des prélèvements effectués, combiné au maintien d'un stock résiduel dans les produits bois issus des récoltes passées et de l'exercice. L'accroissement naturel brut (avant prélèvements), calculé sur la base des données IGN/GRECO pour chaque grande région forestière, s'établit à 2 622 t.CO_2 éq. pour l'ensemble du portefeuille, soit une densification continue du capital forestier du GFI ;
- effet substitution : +730 t.CO_2 éq., correspondant aux émissions évitées grâce à l'usage du bois récolté en substitution à des matériaux à forte intensité carbone (acier, béton, etc.). Cet effet est lié à la prise en compte de prélèvement dans six forêts du portefeuille sur l'exercice : le Bois des Grands Taillis, le Bois de Vialle, le Bois du Moulin de Corbière, le Bois de Margosson, Le Bois de la Duporterie et le Bois de la Marhue ;

- émissions liées aux opérations de prélèvement : -26 t.CO_2 éq. émises, en lien avec le volume total des coupes pratiquées sur le portefeuille ;
- émissions liées aux déplacements du gérant des actifs forestiers, des gestionnaires locaux et de l'expert indépendant : -2,4 t.CO_2 éq. émises (base : 98 gCO_2 éq./km, source ADEME).

Évolution du stock depuis les acquisitions

Sur l'ensemble de la période écoulée depuis les premières acquisitions, l'impact carbone cumulé du GFI s'établit à +4 557 t.CO_2 éq., dont +2 824 t.CO_2 éq. au titre du seul effet de substitution. Le stock total de CO_2 séquestré dans les forêts du portefeuille (biomasse aérienne et racinaire, sol, litière et produits bois) atteint 720 763 t.CO_2 éq. en fin d'exercice, contre 718 961 t.CO_2 éq. à la date d'acquisition des différentes forêts, soit une progression nette de +1 802 t.CO_2 éq. Cette évolution positive depuis l'acquisition illustre la cohérence de la stratégie de gestion sylvicole mise en œuvre, dans laquelle les prélèvements — qui mobilisent du bois et génèrent un effet de substitution — ne se font pas au détriment du capital forestier à long terme.

Périmètre 2025 et comparaison pro-forma

Le portefeuille du GFI CoeurForest comprend désormais 14 forêts pour une surface totale gérée de près de 1 200 ha, contre 5 forêts en 2024 et environ 260 ha suivis dans le précédent rapport. L'exercice 2025 a été marqué par l'intégration au bilan carbone de neuf nouvelles forêts acquises : les Forêts des Monts du Limousin, le Bois de la Duporterie, la Forêt de la Voie Robert, le Bois de la Marhue, la Forêt des Lèches, le Bois de Brinay, la Forêt de Kergrist-Moëlou et le Bois de Margosson, dont les audits carbone ont été réalisés selon la méthodologie en vigueur par l'expert indépendant mandaté par le GFI.

Afin d'analyser l'évolution de la performance carbone du portefeuille forestier indépendamment des acquisitions réalisées en 2025, une approche pro-forma est faite ci-dessous, consistant à comparer uniquement l'évolution du stock de carbone dans les cinq forêts déjà présentes dans le portefeuille en 2024 : le Bois des Grands Taillis, le Bois de Vialle, le Bois des Peyrous, le Bois du Moulin de Corbière et le Bois de la Taverne.

À périmètre constant, l'impact carbone total du portefeuille 2024 ressort à environ +853 t.CO_2 éq. en 2025, contre +1758 t.CO_2 éq. en 2024. Cette poursuite de la progression du stock de carbone, sur un rythme plus lent s'explique principalement par :

- la poursuite de l'accroissement naturel des peuplements ;
- la baisse du volume global de prélèvements sur les forêts considérées et donc la baisse corrélative de l'effet de substitution dans les produits bois issus des récoltes de l'année ;
- une gestion sylvicole prudente permettant de préserver le capital forestier tout en maintenant des prélèvements modérés après des prélèvements plus importants l'année précédente.

Biodiversité

Comme indiqué ci-dessus, dans le paragraphe se référant à la Charte de gestion des forêts des GFI CoeurForest, l'équipe de gestion du GFI y a précisé son approche de protection de 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 par 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.

Ce travail s'est poursuivi en 2025 et continuera en 2026 d'être affiné car il est complexe et les standards / référentiels nationaux ou internationaux encore trop hétérogènes.

Conseil scientifique

Le Conseil scientifique du GFI a tenu une réunion en 2025 concernant des évolutions technologiques, portées par l'entreprise Versant, permettant de disposer d'outils efficaces pour répondre à certains enjeux de la gestion forestière, notamment la gestion de la biodiversité, l'identification de parcelles propices à des projets de restauration de la biodiversité, mais aussi l'état sanitaire des arbres.

A travers cette réunion, le Conseil scientifique a pleinement joué son rôle de vigie et a contribué à orienter les réflexions et travaux de l'équipe de gestion dans un contexte où l'IA pourrait aider les gestionnaires forestiers à mieux surveiller leurs forêts et anticiper les défis futurs, ou encore monétiser potentiellement 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 ayant 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 poursuit ses recherches de 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 a été membre du Haut Conseil pour le Climat jusqu'en 2025 (instance créée 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'entrepreneure, 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 Natixis 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 2025, dans le cadre de ses objectifs sociétaux, l'équipe de gestion du GFI ainsi que l'équipe commerciale ont emmené environ un millier de 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 leurs 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'une 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 le portefeuille de forêts du GFI, l'équipe de gestion du GFI s'appuie systématiquement sur des experts ou gestionnaires forestiers locaux, basés à moins de 100 km des forêts gérées. De même, lorsque des prélèvements ont été réalisés en 2025, les bois ont été vendus à proximité immédiate des forêts dans lesquelles ils ont été prélevés (rayon de moins de 100 kilomètres). En outre le GFI emploie des salariés ponctuellement afin de l'aider dans certaines opérations relatives à la gestion et à des audits ou inventaires portant sur ses forêts.

4.17. Procédures de contrôle interne

La gestion du GFI est assurée par Sogenial Immobilier, ayant son siège social au 135 avenue de Wagram, 75017 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

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social du GFI COEURFOREST clos le 31 décembre 2025.

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions à l'examen de l'évolution du capital, aux projets d'investissements et aux comptes du GFI COEURFOREST. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

- CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

Au titre de l'exercice 2025, la collecte brute (hors retraits) du GFI s'est élevée à 3 840 800 euros, correspondant à la souscription de 19 204 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2025, le capital effectif (capital social et prime d'émission) s'élevait à 16 177 608,40 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

- SITUATION DU PATRIMOINE

La Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine forestier du GFI s'était accru de 9 nouveaux actifs en 2025.

L'ensemble de ces acquisitions représente au total plus de 933 hectares supplémentaires.

- VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine du GFI s'élève à 12 906 700 € hors droits, soit 13 778 855 € acte en main.

- RESULTAT ET DISTRIBUTION

Les comptes sociaux du GFI qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil de Surveillance à l'occasion de la réunion du 22 mai 2026.

L'exercice 2025 fait apparaître un résultat net positif de 28 130,77 €, contre 28 701,15 € en 2024. Pour chaque part, le résultat net est de 0,35 €, contre 0,45 € pour l'exercice 2024. Compte tenu du report à nouveau déficitaire, il n'y a pas encore de résultat distribuable pour l'année 2025.

La Société de Gestion propose d'affecter ce résultat comme suit :

- Affectation au compte « report à nouveau » pour 28 130,77 €. Le compte « report à nouveau » serait ainsi porté de -38 804,82 € à -10 674,05 €.

Vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance.

- ## CONVENTIONS VISEES PAR L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice écoulé, et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes portant sur les conventions réglementées. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

- ## PROJET DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 22 mai 2026 est soumis à votre approbation.

Les résolutions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

En outre, nous vous invitons à voter favorablement les modifications statutaires proposées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, ces dernières ayant été débattues au sein de votre Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable.

En effet, la Société de Gestion propose les modifications statutaires suivantes :

- Abandon de la modification du taux de la commission de gestion initialement prévue à compter du 1er janvier 2027. En conséquence, le montant de cette commission demeurerait plafonné à 0,74% HT de la valeur des actifs du GFI, au lieu d'une hausse du taux à 0,95% HT de la valeur des actifs du GFI ;

- Abandon de la modification du taux de la commission de souscription initialement prévue à compter du 1er janvier 2027. En conséquence, le montant de cette commission demeurerait plafonné à 10% HT du prix de souscription, au lieu d'être diminué à 8% HT pour les souscriptions à venir ;

- Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits. Ce mécanisme permet de compenser les demandes de retraits avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze (12) derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution du GFI et sous réserve (i) d'une trésorerie minimale disponible et (ii) d'un capital social effectif minimum de 90% par rapport à celui constaté à la clôture de l'exercice précédent ;

- Suppression du quorum requis pour les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires ;

- Modification des modalités de nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous invitons les Associés à participer à notre Assemblée Générale (personnellement ou par mandataire) ou à voter par correspondance ou par voie électronique (pour ceux qui y ont consenti), et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter lors de la session prévue le 16 juin 2026, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 22 mai 2026 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

Pour le Conseil de Surveillance :

Monsieur Davor SIMAC
Président de séance lors de la réunion du Conseil de Surveillance du GFI en date du 22 mai 2026
(en l'absence de la société MEXI&CO, Présidente du Conseil de Surveillance)

****

6. PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE

TEXTE DES RÉSOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU 16/06/2026

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes et rapports annuels

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 2025, tels qu'ils lui sont présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 28 130,77 euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire 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 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se soldent par un bénéfice de 28 130,77 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 (38 804,82) euros à (10 674,05) euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale Ordinaire 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 2025 à :

- Valeur comptable : 13 858 567,26 euros, soit 170,00 euros par part ;
- Valeur de réalisation : 15 728 588,81 euros, soit 192,93 euros par part ;
- Valeur de reconstitution : 19 528 669,89 euros, soit 239,55 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 RÉSOLUTION

Autorisation à donner 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 du GFI 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 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 2026.

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 COEURFOREST, 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 RÉSOLUTION

Approbation des plans simples de gestion

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des objectifs et du programme de coupe et travaux établis pour les forêts du GFI, approuve, dans les conditions de l'article L.331-4-1 du code forestier, les plans simples de gestion des massifs appartenant au portefeuille du GFI et mandate la Société de Gestion pour faire toutes démarches en vue de leur renouvellement, amendement, et/ou agrément en ligne avec politique de gestion du GFI et la Charte de gestion des forêts des GFI COEURFOREST.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Élection des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire :

- prend acte du fait que les mandats des membres actuels du Conseil de Surveillance (la société MEXI&CO représentée par M. Stéphane CREMADES, Mme Éléonore DEDEYAN, M. Antoine DENIS de SENNEVILLE, M. François LOUBERSSAC, M. Davor SIMAC, M. Thibault de FROISSARD-BROISSIA et Mme Christiane LE BOURNAULT) arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;

- prend acte de la décision de Mme Christiane LE BOURNAULT de ne pas solliciter le renouvellement de son mandat ;

- décide, sur proposition de la Société de Gestion, de fixer le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance à nommer (compris entre trois (3) et onze (11) conformément à l'article 22.2 des statuts du GFI) à six (6) membres.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, les six (6) candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés :

Prénom NOM / Dénomination sociale	Age	Nombre de parts	Fonction occupée dans le GFI	Activité/Profession
Mme Éléonore DEDEYAN	44 ans	278	Membre du Conseil de Surveillance	○ De 2018 à 2022 : Directrice en financements LBO au sein de la banque japonaise SMBC à Paris ; ○ De 2022 à début 2025 : Responsable des financements pour les clients français de la banque privée de JP Morgan à Paris ; ○ CFO dans une start-up ; ○ Actionnaire d'une société qui accompagne les grandes enseignes dans leurs achats en matière de sécurité ; ○ Membre d'Inovexus, un club de Business Angels ○ Strategic Advisor au sein d'un club d'investisseurs spécialisé dans la reprise d'entreprise
M. Antoine DENIS de SENNEVILLE	45 ans	112	Membre du Conseil de Surveillance	○ Head of Fund Management – AXA European Mandates chez BNP Paribas Asset Management Alts
M. Thibault de FROISSARD-BROISSIA	48 ans	278	Membre du Conseil de Surveillance	○ Entrepreneur et co-fondateur de Dataïads, société spécialisée dans les technologies data et e-commerce. ○ Intervenant en data & digital marketing au sein du Master 2 Entrepreneuriat et Projets Innovants. ○ Président de la Fondation « La Maison des Orphelins » de Dole (Jura).
La société MEXI&CO, représentée par M. Stéphane CREMADES	47 ans	556	Président du Conseil de Surveillance	○ Gérant de la société LOOKUP. ○ Président de la société HOLICARE. ○ Président du Conseil de Surveillance du GFI COEURFOREST 2.
M. Davor SIMAC	47 ans	278	Membre du Conseil de Surveillance	○ De janvier 2019 à février 2022 : Natixis – Public Institutions (SSA) solutions sales ; Fixed Income and Equity Solutions Sales pour clients SSA ; Couverture de

				clients Supranationaux, Agences publiques, Fonds souverains, Banques centrales en Europe ; Focus on EU institutions, Nordics and Central and Eastern Europe ; o Depuis février 2022 : Co-fondateur et Président de la société Aurea Prima. o Membre du conseil de surveillance du GFI COEURFOREST 2.
M. François LOUBERSSAC	58 ans	278	Membre du Conseil de Surveillance	o Président de la société L.M.2.F., holding de gestion d'actifs fondée en 2007 ; o Associé dans plusieurs *start-ups ;* o Co-Fondateur de la société COEURFOREST en 2021 ; o Élu Juge Consulaire au Tribunal de Commerce de Castres ; o Depuis septembre 2021 : Président de l'association Tarn Nature Sauvage ; o 2025 : Obtention d'un Master 2 Finance à l'IAE Paris Sorbonne (mémoire sur les GFI) et un DU Droit des Entreprises en Difficultés à Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Information relative au transfert du mandat du Commissaire aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte du transfert, par le cabinet Grant Thornton, de son mandat de Commissariat aux comptes du GFI, au cabinet de Commissariat aux comptes Emperia Audit Partners (992 469 189 RCS NANTERRE) présidé par Monsieur Vasken Nerguiz, expert-comptable et commissaire aux comptes, précédemment associé du cabinet Grant Thornton.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Evolution du nombre d'experts forestiers indépendants

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte du fait que, compte tenu de l'augmentation du nombre d'acquisitions réalisées par le GFI partout en France, la Société de Gestion nommera le cabinet Antoine de Soultrait en qualité de second expert évaluateur indépendant, en complément du cabinet Lorne, qui était seul expert évaluateur indépendant du GFI depuis sa création. Ceci permettra de réduire les délais des expertises indépendantes à réaliser en amont des acquisitions potentielles, en permettant d'être plus facilement présent et réactif sur l'ensemble du territoire national.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation à donner à la Société de Gestion aux fins de souscrire aux engagements de gestion durable des articles 793.1.3°b du Code général des impôts et L.124-1 à L.124-4 du Code forestier

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à prendre, tant pour le compte du GFI que pour ses associés et leurs ayants-cause, les engagements suivants :

- Appliquer, de manière continue, aux bois et forêts détenus par un associé, pendant une durée minimale de trente (30) ans à compter de chaque transmission de parts à titre gratuit ou par succession, l'une des garanties de gestion durable prévues aux articles L.124-1 à L.124-4 et à l'article L.313-2 du Code forestier ;

- En cas de détention de friches ou de landes, procéder à leur reboisement, dans un délai de cinq (5) ans suivant la délivrance du certificat visé à l'article 793.1.3°a du Code général des impôts, puis les soumettre au régime prévu au b du 2° du 2. du même article ;

- En cas de détention de terrains pastoraux, les soumettre pendant une durée de trente (30) ans à un régime d'exploitation normal ou, à défaut, procéder à leur reboisement.

En outre, l'Assemblée Générale confère mandat à la Société de Gestion afin de délivrer, à première demande de tout héritier, légataire ou donataire de parts de la Société, tout document attestant de la souscription des engagements visés ci-dessus.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire 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 RÉSOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DU 16/06/2026

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ;
Modifications corrélatives de l'article 7 (« VARIABILITE DU CAPITAL »)
et de l'article 9 (« RETRAIT DES ASSOCIÉS ») des statuts du GFI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance :

(i) autorise l'introduction d'un mécanisme de « compensation différée » aux termes duquel les demandes de retraits pourront être compensées avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de 2% la valeur de reconstitution du GFI par mois, et sous réserve :
   a. que le GFI dispose d'une de trésorerie disponible représentant au moins 3% de l'actif du GFI ; et

b. que le capital social effectif du GFI ne se réduise pas, sous l'effet de la variabilité, en dessous de 90% du capital social effectif constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de l'exercice précédent.

(ii) décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier corrélativement l'article 7 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et l'article 9 (« RETRAIT DES ASSOCIES ») des statuts de la Société comme suit :

- Article 7 (« VARIABILITE DU CAPITAL »)

ANCIENNE REDACTION

« *ARTICLE 7 – VARIABILITE DU CAPITAL*
[…]
Il peut également diminuer par suite de retraits d'un Associé de la Société dans les conditions prévues par l'article 10 des statuts. »

NOUVELLE REDACTION

« *ARTICLE 7 – VARIABILITE DU CAPITAL*
[…]
Il peut également diminuer par suite de retraits d'un Associé de la Société dans les conditions prévues par l'article 10 des statuts, ***et notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, dans la limite d'un pourcentage de 2% la valeur de reconstitution du GFI par mois, et sous réserve :***
a. que le GFI dispose d'une de trésorerie disponible représentant au moins 3% de l'actif du GFI ; et
b. que le capital social effectif du GFI ne se réduise pas, sous l'effet de la variabilité, en dessous de 90% du capital social effectif constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de l'exercice précédent. »

Le reste de l'article 7 demeure inchangé.

- Article 9 (« RETRAIT DES ASSOCIÉS »)

ANCIENNE RÉDACTION

« *ARTICLE 9 – RETRAIT DES ASSOCIÉS*

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs Associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues ci-dessous.

[…]

Le remboursement de l'Associé ayant demandé le retrait de la Société sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :
→ si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la valeur de retrait, égale au prix de souscription applicable au jour où la demande de retrait a été adressée diminué de la commission de souscription hors taxes, le règlement des Associés ayant demandé le retrait sera effectué sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

[…] »

NOUVELLE RÉDACTION

« *ARTICLE 9 – RETRAIT DES ASSOCIÉS*

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs Associés ***(notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours)****, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues ci-dessous.*

[…]

Le remboursement de l'Associé ayant demandé le retrait de la Société sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

→ si des demandes de souscriptions existent ***ou si des souscriptions ont été réalisées via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours****, pour un montant au moins égal à la valeur de retrait, égale au prix de souscription applicable au jour où la demande de retrait a été adressée diminué de la commission de souscription hors taxes, le règlement des Associés ayant demandé le retrait sera effectué sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.*

[…]. »

Le reste de l'article 9 demeure inchangé.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte du fait qu'une description détaillée des modalités de fonctionnement du mécanisme de « compensation différée » est également insérée dans la note d'information du GFI.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification des modalités de rémunération de la Société de Gestion ;
Modifications corrélatives de l'article 20.2 « Rémunération de la Société de Gestion »
des statuts du GFI

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide d'abandonner les modifications des taux de rémunération de la Société de Gestion initialement prévues à compter du 1er janvier 2027.

En conséquence :

- Le montant de la commission de gestion demeurerait plafonné à 0,74% HT maximum de la valeur des actifs du GFI, au lieu d'une hausse à 0,95% HT maximum.
- Le montant de la commission de souscription demeurerait plafonné à 10% HT maximum du prix de souscription (prime d'émission incluse), au lieu d'une baisse à 8% HT pour les souscriptions à venir ;

L'article 20.2 des statuts du GFI sont ainsi rédigés comme suit :

« *20.2. Rémunération de la Société de Gestion*

[…]

A. Commission de souscription

Une commission de souscription de 10% HT maximum (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse, est versée par le GFI à la Société de Gestion.

[…]

B. Commission de gestion

Conformément à l'article 422-249-2 du Règlement Général de l'AMF, l'assiette de la commission de gestion est basée sur la valeur vénale des actifs gérés (biens forestiers, liquidités et valeurs assimilées).

La commission de gestion versée par le GFI est fixée à 0,74% HT maximum (soit 0,888% TTC au taux actuellement en vigueur) de la valeur des actifs du GFI (biens forestiers, liquidités et valeurs assimilés).

[…] ».

Le reste de l'article 20.2 des statuts demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires ; Modifications corrélatives des articles 27.2 (« Assemblées Générales Ordinaires ») et 27.3 (« Assemblées Générales Extraordinaires » des statuts du GFI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de supprimer le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Les articles 27.2 (« Assemblées Générales Ordinaires ») et 27.3 (« Assemblées Générales Extraordinaires ») des statuts du GFI sont ainsi modifiés comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« *27.2. Assemblées Générales Ordinaires*

[…]

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. ***Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.***

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième (2ème) convocation une nouvelle Assemblée Générale qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. Cette Assemblée Générale délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, uniquement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première (1ère) réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

27.3 Assemblées Générales Extraordinaires

[…]

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'Associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième (2ème) convocation une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. Cette Assemblée Générale Extraordinaire délibère valablement, à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, et ce quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, uniquement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première (1ère) réunion. ».

NOUVELLE RÉDACTION

« *27.2. Assemblées Générales Ordinaires*

[…]

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. ***Elle délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.***

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

27.3 Assemblées Générales Extraordinaires

[…]

Elle délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. ».

Le reste des articles 27.2 et 27.3 demeurent inchangés.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts du GFI

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 22 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts du GFI afin de modifier les stipulations relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

En conséquence l'article 22 des statuts du GFI est désormais rédigé comme suit :

« *ARTICLE 22. CONSEIL DE SURVEILLANCE*
[…]
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 ***(étant***

précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la société de gestion).
[…] »

Le reste de l'article 22 demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités légales

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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.

****

GFI CŒURFOREST

Groupe Forestier d'Investissement à capital variable
au capital initial de 842 550 €
135, avenue Wagram
75017 Paris
910 025 428 RCS Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société GFI CŒURFOREST,

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 CŒURFOREST relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2024-06.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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, 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.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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 DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANTS LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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.

Le 1er juin 2026, à Neuilly-sur-Seine

Le Commissaire aux comptes

Emperia Audit Partners

Vasken Nerguiz
Associé

****

8. RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (reproduction du texte)

GFI CŒURFOREST
Groupe Forestier d'Investissement à capital variable
au capital initial de 842 550 €
135, avenue Wagram
75017 Paris
910 025 428 RCS Paris

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société GFI CŒURFOREST,

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 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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé
Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Le 1er juin 2026, à Neuilly-sur-Seine

Le Commissaire aux comptes

Emperia Audit Partners

Vasken Nerguiz
Associé

****

9. LES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2025 ET ANNEXES FINANCIERES

Bilan - ACTIF

ACTIF	31/12/2025			31/12/2024
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
Immobilisations composants les forêts :				
Sols et éléments attachés	2 314 516		2 314 516	404 040
Infrastructures, aménagement et bâtiment	1 350	359	991	1 126
Matériel d'exploitation			-	
Stocks liés à l'activités forestière :			-	
Bois sur pied	10 419 149		10 419 149	2 362 460
Bois exploités après coupes et autres éléments			-	
TOTAL I (Biens forestiers)	**12 735 015**	**359**	**12 734 656**	**2 767 626**
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Autres Immobilisations :				
Immobilisations incorporelles	173 035		173 035	
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financères	38		38	14
Créances :				
Ventes de bois et comptes rattachés	96 806		96 806	8 282
Locataires et comptes rattachés			-	
Autres créances	247 572		247 572	193 759
Capital souscrit appelé, non versé			-	
Valeurs mobilières de placement et disponibilités :			-	
Valeurs mobilières de placement			-	
Fonds de remboursement si prévu par les statuts			-	
Autres disponibilités	746 266		746 266	8 380 170
Comptes de régularisation actif :				
Charges constatées d'avance	-		-	9 609
Autres comptes de régularisation - Actif (*)			-	
TOTAL II (Autres actifs)	**1 263 715**	**-**	**1 263 715**	**8 591 832**
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II)	**13 998 731**	**359**	**13 998 371**	**11 359 459**

Bilan - PASSIF

PASSIF	31/12/2025			31/12/2024
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
Capital [dont versé : 12 228 450]	12 228 450		12 228 450	9 490 350
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 640 791		1 640 791	1 784 133
Écarts de réévaluation	-		-	-
Réserves	-		-	-
Report à nouveau	- 38 805		- 38 805	- 67 506
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	28 131		28 131	28 701
Subventions d'investissement	-		-	-
TOTAL I (Capitaux propres)	**13 858 567**	**-**	**13 858 567**	**11 235 678**
Autres fonds propres				
Provisions pour risques et charges				
Dettes :				
Dettes financières			-	
Dettes d'exploitation	139 804		139 804	113 780
Dettes diverses			-	10 000
Comptes de régularisation passif :				
Produits constatés d'avance				
Écarts de conversion et différences d'évaluation -Passif				
TOTAL II (Autres passifs)	**139 804**	**-**	**139 804**	**123 780**
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I + II)	**13 998 371**		**13 998 371**	**11 359 459**

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	640	
Ventes de bois	103 642	139 689
Produits annexes		
Subventions		
Production stockée		
Production immobilisée		
Reprise sur amortissements et sur dépréciations sur bien forestiers		
Produits des cessions d'immobilisations composant la forêt		
Autres produits	3	1
Total I : produits de l'activité forestière	104 285	139 690
Achats de marchandises, de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes	46 379	23 800
Impôts, taxes et versements assimilés	2 034	2 208
Salaires	3 705	4 828
Cotisations sociales	1 158	964
Dotation aux amortissements et aux dépréciations sur biens forestiers	135	135
Valeurs comptables des immobilisations composant la forêt cédées		
Autres charges	2 105	603
Total II : Charges de l'activité forestière	55 516	32 538
Résultat de l'activité forestière (I-II)	**48 769**	**107 153**
Reprises sur amortissements et sur dépréciations sur autres actifs		
Reprises sur provisions		
Produits des cessions des autres immobilisations corporelles et incorporelles		
Total III : Autres produits d'exploitation	-	-
Commissions de la société de gestion	101 000	90 563
Autres charges d'exploitation ne relevant pas de l'activité forestière	47 518	31 511
Dotation aux amortissements et aux dépréciations sur autres actifs		
Dotation aux provisions		
Valeurs comptables des autres immobilisations corporelles et incorporelles cédées		
Total IV : Autres charges d'exploitation	148 518	122 073
Résultat d'exploitation autre que le résultat de l'activité forestière (III - IV)	**- 148 518**	**- 122 073**
Produits financiers de participation		
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	127 880	43 622
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
Total V : Produits financiers	127 880	43 622
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de		
Total VI Charges financières	-	-
Résultat financier (V - VI)	**127 880**	**43 622**
Résultat courant (I - II + III - IV + V - VI)	**28 131**	**28 701**
Produits exeptionnels (VII)		
Charges exeptionnelles (VIII)		
Résultat exceptionnel (VII - VIII)	**-**	**-**
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI + VII - VIII)	**28 131**	**28 701**

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

ANALYSE DE LA VARUIATION DES CAPITAUX PROPRES	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Imputation de frais sur la prime d'émission	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	9 490 350			2 738 100					12 228 450
Primes d'émission, de fusion, d'apport									
Primes d'émission, de fusion, d'apport	2 988 958			960 200					3 949 158
élèvement sur primes d'émission, de fusion, d'apport	- 1 204 826						- 1 103 542		- 2 308 367
Écarts de réévaluation									-
Réserves									-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat									-
(si prévu par les statuts)									-
Report à nouveau	- 67 506	28 701							- 38 805
Résultat de l'exercice	28 701	- 28 701				28 131			28 131
Résultat de l'exercice hors acomptes sur dividendes									-
Acomptes sur dividendes									-
Subventions d'investissement									-
Total des capitaux propres	**11 235 678**	-	-	**3 698 300**	-	**28 131**	**- 1 103 542**	-	**13 858 567**

ETAT DU PATRIMOINE

ETAT DU PATRIMOINE	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeur nette bilan	Valeurs estimées	Valeur nette bilan	Valeurs estimées
Immobilisations composant les forêts :				
Actifs incorporels liés à la forêt	173 035	173 035	-	
Terrains	2 314 516	3 015 015	404 040	466 209
Infrastructures, aménagement et bâtiment	991	991	1 126	1 126
Matériel d'exploitation				
Stocks liés à l'activité forestière :				
Bois sur pied	10 419 149	11 589 663	2 362 460	2 585 166
Bois exploités après coupes et autres éléments	-		-	
TOTAL I (Biens forestiers)	12 907 691	14 778 704	2 767 626	3 052 501
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Autres immobilisations	38	38	14	14
Créances	344 377	344 377	202 040	202 040
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	746 266	746 266	8 380 170	8 380 170
TOTAL II (Autres actifs d'exploitation)	1 090 680	1 090 680	8 582 224	8 582 224
Autres fonds propres	-		-	
Provisions pour risques et charges	-		-	
Dettes	- 139 804	- 139 804	- 123 780	- 123 780
TOTAL III (Passifs d'exploitation)	- 139 804	- 139 804	- 123 780	- 123 780
Comptes de régularisation - Actifs et passifs IV		-	9 609	9 609
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV)	13 858 567		11 235 678	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (I + II + III + IV)		15 729 580		11 520 553

ETAT DETAILLE DES BIENS FORESTIERS

ETAT DETAILLE DES BIENS FORESTIERS	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeur nette	Valeurs estimées	Valeur nette	Valeurs estimées
Massifs forestiers (immobilisations composant la forêt et stocks liés l'activités forestière)				
Département de l'Essonne (91)	308 000	346 780	308 000	330 040
Département de l'Allier (03)	264 000	346 702	264 000	320 053
Département de l'Ariège (09)	1 644 500	2 042 186	1 644 500	1 832 501
Département du Tarn (81)	275 000	299 990	275 000	282 179
Département de l'Hérault (34)	275 000	307 255	275 000	286 602
Département de Saône et Loire (71)	490 000	582 260		
Département de Corrèze (19)	1 850 200	2 007 452		
Département de l'Indre-et-Loire (37)	2 592 000	2 750 681		
Département de la Haute-Marne (52)	318 000	326 357		
Département du Puy-de-Dôme (63)	1 200 000	1 377 109		
Département de la Dordogne (24)	440 000	636 626		
Département du Cher (18)	1 550 000	2 015 579		
Département des Côtes d'Armor (22)	1 700 000	1 738 736		
TOTAL Biens forestiers	**12 906 700**	**14 777 713**	**2 766 500**	**3 051 375**

COEURFOREST
du 01/01/2025 au 31/12/2025

COEURFOREST

Annexe des Comptes

de l'exercice clos

le 31/12/2025

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025, dont le total est de 13 998 371€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice net comptable de 28 131€.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

Faits caractéristiques de l'exercice :

Évènements principaux :

En avril 2025, le GFI a acquis les parts du GF des Monts du Limousin puis a procédé à sa transmission universelle du patrimoine en date du 31 décembre 2025.

Le GFI a également acquis directement plusieurs forêts sur l'exercice.

L'ensemble représente une surface de plus de 900 ha et est inscrit à l'actif pour la somme de 10 140 k€.

Principes, règles et méthodes comptables :

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon des dispositions applicables aux Sociétés d'Epargne Forestières et aux Groupements Forestiers d'Investissement (Règlement ANC n°2024-06 du 4 octobre 2024 applicable à compter du 1er janvier 2025).

Ce règlement modifie la présentation des états financiers, aussi, afin d'assurer la comparabilité des comptes, l'année 2024 est présentée selon les mêmes modalités que l'année 2025.

Les règles ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- 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 :

- Immobilisations Corporelles et Incorporelles :

Les immobilisations corporelles et incorporelles 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 règlement ANC 2024-06 et les dispositions statutaires.

Le peuplement des forêts valorisé à dire d'expert est inscrit en stock lors de l'acquisition. La valeur cynégétique (droits de chasse) est inscrite en immobilisation incorporelle quand elle a été identifiée et valorisée à dire d'expert. Ne subsiste en immobilisations corporelles que la valeur du fond.

La valeur cynégétique et la valeur du fond ne sont pas amortis.

Immobilisations Incorporelles et Corporelles	Valeur brute	Amortissement ou Provision	Valeur Nette
Frais d'établissement	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	173 035	-	173 035
Terrains	2 314 516	-	2 314 516
Amélioration du Fonds	-	-	-
Constructions	1 350	359	991
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-
Plantation Pérennes	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-
Autres immobilisations financières	38	-	38
TOTAUX	**2 488 939**	**359**	**2 488 580**

- 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 faire des frais proportionnels de vente est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Stocks	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Stocks	10 419 149	-	10 419 149
TOTAUX	**10 419 149**	**-**	**10 419 149**

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
Intérêts courus	Immobilisations Financières	-
	Participation Groupe	-
	Participation Hors Groupe	-
	Clients	-
	Associés	-
	Trésorerie	2 725
Autres produits	Facture à Établir	19 334
	RRR à obtenir, Avoir à Recevoir	-
	Personnel	-
	Sécurité Sociale	-
	État	-
	Divers	-
TOTAL		**22 059**

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		38		
Clients douteux ou litigieux		-		
Autres créances clients		96 806		
Personnel et comptes rattachés		-		
Mutualité sociale agricole et autres organismes sociaux		-		
État et collectivités Publiques	Taxe sur la valeur ajoutée	142 731		
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	-		
	Divers	-		
Groupe, communauté d'exploitation et associés		47 672		
Débiteurs divers		57 169		
Charges constatées d'avance		-		
TOTAUX		**344 416**	-	-
Montant des prêts accordés en cours d'exercice				
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		-		

PASSIF :

Capitaux propres :

Le capital social d'un montant de 12 228 450 est décomposé en 81 523 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	63 269	150,00
Actions ou parts émises pendant l'exercice	19 204	
Actions ou parts ayant fait l'objet d'un retrait	-950	
Augmentation de la valeur nominale des parts ou actions		
Actions ou parts composant le capital social en fin d'exercice	81 523	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		99 593			
Personnel et comptes rattachés		932			
Mutualité sociale agricole et autres organismes sociaux		703			
État et collectivités Publiques	Taxe sur la valeur ajoutée	3 222			
	Autres impôts, taxes et assim.	35 323			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-			
Groupe, communauté d'exploitation et associés		-			
Autres dettes		30			
Produits constatés d'avance		-			
TOTAUX		**139 803**	-	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice					
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques					

Charges à Payer :

Charges à Payer		Montant
Congés payés	Congés payés	-
	Charges sociales	-
	Charges fiscales	-
Intérêts Courus	Emprunts et Dettes	-
	Dettes participations Groupes	-
	Dettes participations Hors Groupe	-
	Dettes sociétés en participation	-
	Fournisseurs	-
	Associés	-
	Banques	-
	Concours bancaires courants	-
Autres Charges	Factures à recevoir	80 280
	Remise Rabais Ristournes, Avoir à établir	30
	Participations des salariés	-
	Personnel	-
	Organismes Sociaux	-
	Autres charges fiscales	35 323
	Divers	-
TOTAL		**115 633**

COMPTE DE RESULTAT :

Chiffre d'affaires :

Libellé	TOTAL CA
Ventes sur pieds et bois de chauffage	103 642
Droits de chasse	640
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	**104 282**

Résultat Financier :

	Exercice N	Exercice N-1
Produits Financiers	127 880	43 622
Charges Financières	-	-
Résultat financier	**127 880**	**43 622**

Les produits financiers de l'exercice incluent le boni de confusion de patrimoine du GF des Monts du Limousin pour la somme de 46 k€.

Autres Informations Spécifiques :

Honoraires des commissaires aux comptes :

Honoraires de certification des comptes : 7 200 € HT

Honoraires des autres services : Néant

Evénements postérieurs à la clôture :

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 constituent un événement postérieur à la clôture.

Cet événement n'a pas d'incidence financière sur les comptes clos au 31 décembre 2025 dans la mesure où il s'agit d'un événement lié à une situation nouvelle.

A ce stade, nous n'avons pas identifié d'exposition indirecte significative à cet événement.

Effectif :

Le GFI a deux salariés au 31/12/2025

Engagements hors bilan :

Il n'y a aucun engagement hors bilan.

Indemnités de fin de carrière :

Les indemnités de fin de carrière ne sont pas provisionnées et représentent un montant non significatif.

10. INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE FORESTIER

L'année 2025 a permis de réaliser neuf acquisitions supplémentaires pour le GFI CoeurForest, portant le nombre de forêts du portefeuille à 14. Ces nombreuses acquisitions ont, pour une part significative, été préparées dès 2024 et démontrent la capacité des équipes de gestion à déployer les fonds collectés sur des actifs de qualité qui représentaient, au 31/12/2025 plus de 90% de l'actif du GFI.

Pour mémoire, afin de diminuer l'impact financier relatif à la rédaction de nouveaux plans de gestion, et dans la mesure ou 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 31/12/2025

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	2%	28,68 ha	2%
2023	Bois de Vialle	2%	29,25 ha	2%
2023	Bois des Peyrous	14%	142,29 ha	12%
2023	Bois des Fontanelles	2%	29,55 ha	2%
2024	Bois de la Taverne	2%	33,02 ha	3%
2025	Bois de Margosson	4%	26,87 ha	2%
2025	Forêts des Monts du Limousin	14%	101,47 ha	8%
2025	Forêt de la Duporterie	15%	209,79 ha	18%
2025	Forêt de la Duporterie (complément)	3%	40,60 ha	3%
2025	Bois de la Voie Robert	2%	35,39 ha	3%
2025	Bois de la Marhue	9%	113,27 ha	9%
2025	Forêt des Lèches	4%	97,42 ha	8%
2025	Bois de Brinay	14%	69,24 ha	6%
2025	Forêt de Kergrist-Moëlou	12%	239,15 ha	20%
	TOTAL	**100%**	**1195,97 ha**	**100%**

1-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 est valide jusqu'au 27/06/2044 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 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

2-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. La création d'une piste forestière est en cours de réalisation sur cette propriété avec l'aide du département.

3-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. Un nouveau plan de gestion est en cours de rédaction en ce sens.

4-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. Les premières éclaircies ont été marquées en 2025 et le renouvellement du plan de gestion est en cours de rédaction afin d'appliquer une sylviculture mélangée à couvert continu. Les plantations sont dynamiques avec des croissances annuelles approchant 100 cm/an.

5-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. Les plantations sont dynamiques avec des croissances approchants 100 cm/an. Le plan de gestion est en cours de rédaction afin d'appliquer une sylviculture mélangée à couvert continu. Quelques dégâts de gibier non significatifs ont été observées et sont dus à l'abroutissement des chevreuils. Cela laisse la place au peuplement de résineux qui s'installe dans les zones éclaircies.

6-Bois de Margosson (Issy-l'Évêque, Saône-et-Loire – Massif du Morvan)
Il s'agit d'une forêt de 27 ha au sud du Morvan, sur la commune d'Issy-l'Évêque (Saône-et-Loire), composée d'une futaie de pins Douglas accompagnée de feuillus (chênes et hêtres), et acquise pour un montant d'environ 568 k€, frais et droits inclus. Un ruisseau traverse la parcelle, nourrissant les sols granitiques profonds qui, associés à un climat propice, permettent la production de bois de grande qualité tout en soutenant une biodiversité locale riche (notamment le hibou grand-duc). Un bail de chasse y génère par ailleurs des revenus fonciers récurrents. Le PSG était valide jusqu'en 2035 mais comportait des coupes rases ce qui est contraire à notre charte de gestion des forêts. C'est pourquoi un nouveau PSG a été déposé afin de l'inscrire en ligne avec sylviculture mélangée à couvert continu. L'instruction du dossier aura lieu en juin 2026 avec une date de retour attendu courant T4 2026.

7-Forêt de Lagleygeolle (ou forêt du Pouch), partie de l'acquisition des Forêts des Monts du Limousin (Lagleygeolle, Corrèze – Nouvelle Aquitaine)
Il s'agit d'une forêt d'un seul tenant d'environ 60 ha, située sur les terres rouges emblématiques de Collonges-la-Rouge, en Corrèze. Elle se compose d'un mélange harmonieux d'essences : douglas, épicéas, hêtres, châtaigniers, chênes, charmes, trembles, frênes et érables champêtres. Elle a été acquise pour un montant d'environ 1 014 k€, frais et droits inclus. Elle a été acquise dans le cadre d'un même groupement forestier incluant également la Forêt de Pouch, formant un ensemble de 102 ha acquis pour environ 1 850 k€, frais et droits inclus. Implantée sur un sol profond et argileux, la propriété bénéficie d'une excellente réserve en eau, atout essentiel pour résister aux épisodes de sécheresse estivale, d'autant que la forêt est majoritairement orientée au nord. La forêt dispose de la certification du Label FSC. Le PSG est en cours de validation par le CNPF et son agrément est attendu en juin 2026. Les orientations principales consistent à mettre en œuvre un programme d'éclaircies afin de favoriser la diversité des essences et la régénération naturelle. Par ailleurs, une parcelle de 5 ha située sur le

plateau fera l'objet d'un reboisement. La forêt bénéficie en outre d'un réseau de pistes forestières et une aire de stockage du bois qui facilitent la gestion durable du massif.

8-Bois de Peyrelevade et Gentioux, partie de l'acquisition des Forêts des Monts du Limousin (Plateau de Millevaches, Corrèze – PNR de Millevaches en Limousin)
Il s'agit d'une forêt de résineux (pins de Douglas et épicéas, avec quelques hêtres en accompagnement) d'environ 37ha, située sur le Plateau de Millevaches, en Corrèze, dans le Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin. Elle a été acquise pour environ 795 k€, frais et droits inclus. Elle a été acquise dans le cadre d'un même groupement forestier incluant également la Forêt de Pouch, formant un ensemble de 102 ha acquis pour environ 1 850 k€, frais et droits inclus. Le climat humide et tempéré du plateau, caractérisé par ses sources et étangs, est particulièrement favorable à la culture d'arbres de qualité. Le biotope est remarquable, avec une grande diversité d'espèces et la présence de zones humides telles que les tourbières (loutres, bécassine des marais, busard des roseaux). Le PSG est en cours de validation par le CNPF et son agrément attendu en juin 2026. Les orientations principales consisteront à convertir les plantations actuelles vers une futaie irrégulière à travers une Sylviculture Mélangée à Couvert Continu : les coupes réalisées seront des éclaircies à faibles prélèvements afin de disposer de toutes les catégories d'âge (petit bois, bois moyen, gros bois), dans l'objectif de favoriser la biodiversité, le mélange d'essences et des maturités, sans passer par le cycle de coupe rase et replantation. La filière forestière locale est fortement développée, et le GFI CoeurForest priorise les acteurs dans un rayon de 100 km autour de la forêt pour la transformation des bois.

9-Bois de la Duporterie (Esvres, près de Tours, Indre-et-Loire)
Il s'agit d'une futaie et taillis sous futaie de chênes à 80 %, complétée par une futaie mixte (feuillus et résineux) et une futaie de résineux, d'une surface totale d'environ 250 ha située sur la commune d'Esvres, aux portes de Tours, en Indre-et-Loire, intégrée à une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Elle a été acquise pour un montant global d'environ 2 788 k€, frais et droits inclus (210 ha au S1 2025, complétés par 41 ha au S2 2025). Le sol fertile, bien irrigué par des mares et sources naturelles, est propice à une sylviculture de qualité. Le PSG est valide jusqu'au 01/12/2042. Les orientations principales consistent à engager un travail de sylviculture soigné pour irrégulariser la futaie de chênes et améliorer la qualité du peuplement forestier, avec une attention particulière portée à la préservation de la biodiversité (cervidés, cerfs, biches, faons, favorisés par la mosaïque d'habitats et la tranquillité des lieux). La forêt est très bien desservie par une route carrossable et un réseau de pistes forestières, facilitant l'organisation de journées pédagogiques avec les associés et partenaires du GFI.

10-Forêt de la Voie Robert (Saint-Blin, Haute-Marne – Grand Est)
Il s'agit d'une forêt mosaïque feuillue très diversifiée de 35 ha, située sur la commune de Saint-Blin, en Haute-Marne, aux portes naturelles des Vosges. Elle a été acquise pour un montant d'environ 343 k€, frais et droits inclus. Le peuplement est dominé par le hêtre sur les meilleurs sols, accompagné de chênes maintenus en diversification, d'érables sycomore et champêtre, de frênes, tilleuls, bouleaux, trembles, et d'essences fruitières nobles activement favorisées (alisier torminal, merisier). Les essences feuillues secondaires (charme, tilleul, bouleau, tremble) renforcent l'intérêt écologique et favorisent la diversité du sol et de la faune associée. Des résineux (épicéa commun, sapin pectiné, pins sylvestre et noir) occupent certaines zones plus pauvres ou en conversion. Cette mosaïque végétale offre un habitat complexe propice à une biodiversité faunistique remarquable, dont la cigogne noire. Le PSG est valide jusqu'au 31/12/2026, un nouveau PSG est en cours de rédaction. Les orientations principales s'inscrivent dans la continuité d'une gestion durable menée depuis plus de deux décennies, fondée sur une sylviculture douce, la régénération naturelle et la valorisation des essences nobles. Cette acquisition marque l'entrée du GFI dans une région encore peu investie, caractérisée par une stabilité foncière (absence de pressions foncières ou industrielles) et accessible via un réseau de routes et pistes forestières internes.

11-Bois de la Marhue (Medeyrolles, Puy-de-Dôme – PNR Livradois-Forez)
Il s'agit d'une hêtraie-sapinière jardinée de 113 ha, située dans la région d'Ambert, sur la commune de Medeyrolles, dans le Parc Naturel Régional Livradois-Forez. Elle a été acquise pour un montant d'environ 1 333 k€, frais et droits inclus. Les eaux pures qui naissent dans le massif alimentent ruisseaux et rivières et contribuent à la filtration naturelle de l'eau potable dans un périmètre de protection. La biodiversité y est remarquable : cerfs, biches, chevreuils, renards, sangliers, blaireaux, fouines et truites peuplant les cours d'eau témoignent de l'équilibre écologique entre milieux forestiers et aquatiques. Le PSG est valide jusqu'au 31/12/2034. Les orientations principales s'inscrivent dans la continuité d'une gestion exemplaire menée depuis plus de 20 ans par une famille de forestiers selon les principes de la sylviculture mélangée à couvert continu. Une réflexion a été engagée avec le Centre d'Études Techniques et Économiques de la Forêt du Puy-de-Dôme, avec l'appui d'un membre du conseil scientifique du GFI et d'ingénieurs forestiers du CNPF afin de reboiser les zones dépérissantes en vue de demander le Label bas carbone pour ce projet.

12-Forêt les Lèches (Périgueux, Dordogne – Périgord Blanc)
Il s'agit d'un massif forestier d'environ 97 ha, situé entre Périgueux et Bergerac dans le Périgord Blanc, principalement composé d'une forêt de type garenne mêlant chênes et pins : pins maritimes (parfois plantés, parfois spontanés) et pins laricio, complétés en zones humides par des châtaigniers et peupliers, ainsi que quelques chênes rouges ponctuant la diversité des essences. Il a été acquis pour un montant d'environ 474 k€, frais et droits inclus. La forêt se distingue par une faune abondante (chevreuils, sangliers) et une flore caractéristique des forêts du Sud-Ouest, avec un attrait particulier pour les amateurs de cueillette (cèpe de Bordeaux). Le PSG est valide jusqu'au 25/06/2040, mais comportait des coupes rases ce qui est contraire à notre charte de gestion des forêts. C'est pourquoi un nouveau PSG a été déposé afin de l'inscrire en ligne avec sylviculture mélangée à couvert continu. L'instruction du dossier aura lieu en juin 2026 avec une date de retour attendu courant T4 2026. Les orientations principales consisteront à inscrire la gestion sylvicole dans une logique de sylviculture mélangée à couvert continu, excluant les coupes rases et favorisant la régénération naturelle, afin de préserver les sols, de stocker du carbone et de maintenir des habitats diversifiés. Le massif joue un rôle écologique essentiel (régulation de l'eau, protection des sols sensibles à l'érosion, contribution à la lutte contre le changement climatique) et constitue un levier de développement local (emploi en sylviculture, chasse, randonnée).

13-Bois de Brinay (Vierzon, Cher – Le Berry)
Il s'agit d'une futaie irrégulière de feuillus de 69 ha, située au sud de Vierzon, sur la commune de Brinay, dans le Cher, en Berry. Elle a été acquise pour un montant d'environ 1 566 k€, frais et droits inclus. Le massif d'un seul tenant, accessible par route goudronnée et bien desservi par des chemins forestiers rayonnants, s'insère harmonieusement dans un paysage de vignobles, de bois anciens et de prairies ouvertes, sur un plateau fertile aux sols profonds issus du paléogène lacustre du Berry, favorables à la croissance de chênes d'excellente qualité. Le peuplement est essentiellement composé de futaies irrégulières de chênes sessiles et pédonculés (dont certains sujets atteignent 40 à 45 cm de diamètre, caractéristiques du bois de merrain prisé des tonneliers pour la fabrication des fûts à grands vins), accompagnés de charmes, tilleuls, trembles et bouleaux, et abritant cerfs, biches, faons et sangliers. Le PSG a été récemment adopté (2024–2034). Les orientations principales consistent à conduire la gestion selon les principes de la sylviculture douce, afin de renforcer la qualité du peuplement, de favoriser la régénération naturelle et de maintenir une forêt productive, esthétique et résiliente face aux aléas climatiques. La forêt accueille également les cueillettes automnales traditionnelles (cèpes, girolles). Un martelage sera effectué en juin 2026 afin d'éclaircir les peuplements.

14-Bois de Kergrist-Moëlou (Kergrist-Moëlou, Côtes-d'Armor – Bretagne intérieure)
Il s'agit d'un vaste massif forestier mixte d'environ 239 ha, situé au cœur de la Bretagne intérieure, dans les Côtes-d'Armor, à proximité du bourg de Kergrist-Moëlou. Il a été acquis pour un montant d'environ 1 827 k€, frais et droits inclus. Implanté sur des sols granitiques et bénéficiant d'un climat tempéré et humide typique du Centre-Bretagne, le massif est classé en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique,

Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il se caractérise par la diversité de ses paysages et de ses peuplements, alternant zones feuillues (chênes, hêtre, châtaignier, bouleau, érables), peuplements mixtes, secteurs en régénération naturelle et plantations de conifères (douglas, pins laricio, pins maritimes, mélèzes, sapins, épicéas), ainsi que quelques séquoias remarquables. Cette diversité d'essences contribue à la résilience naturelle de la forêt, qui abrite une faune riche (cervidés, sangliers, blaireaux, nombreux oiseaux forestiers et loutres d'Europe le long des cours d'eau). Le PSG est valide jusqu'au 22/06/2030. Un programme de balivage, encadré par la région Bretagne « Breizh forêt Bois » a été déposé afin de bénéficier également d'aide au reboisement. Le réseau de pistes forestières va être intégralement rénové en 2026 avec l'aide de la région Bretagne.
Située à proximité immédiate du village, la forêt est aussi un lieu de promenade participant à la qualité de vie locale. La forêt sert occasionnellement de salle de classe à l'école communale. La directrice de l'école souhaiterait signer une convention pour accueillir officiellement les élèves au sein de cette forêt. L'association locale CICINDELE (maison de la nature départementale) a également approché le GFI pour que la forêt contribue à la recherche sur la biodiversité, en continuité de la préservation de la lande de Locarn. Cette demande est en cours d'étude. Des programmes de reboisement sont à l'étude en vue de bénéficier, pour certains, du Label bas carbone.

****

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du Règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : GFI CoeurForest SIREN : 910 025 428

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la Taxinomie.

Objectif d'investissement durable

Ce produit avait-t-il un objectif d'investissement durable ?

☒ Oui ☐ Non

☒ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental : 94 %**

- ☒ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE
- ☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social : __ %**

☐ **Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ___% d'investissements durables

- ☐ Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE
- ☐ Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE
- ☐ Ayant un objectif social

☐ Il promeut des caractéristiques (E/S), mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

La stratégie d'investissement du Groupement Forestier d'Investissement (GFI) CoeurForest intègre une dimension environnementale, comprenant la mise en place d'objectifs d'investissement durables dans des actifs forestiers visant à contribuer à l'atténuation et à l'adaptation au dérèglement climatique, ainsi qu'à la préservation de la biodiversité et des écosystèmes.

L'atteinte de l'objectif d'atténuation et d'adaptation au dérèglement climatique du produit financier est mesurée via le suivi du stock et de la capacité de séquestration de CO2 des forêts du GFI, tant dans les bois sur pied que dans les produits bois issus des forêts du GFI. Ce suivi se fonde sur une méthodologie s'appuyant sur le corpus scientifique et les hypothèses issues du

Label Bas Carbone, créé par le Ministère de la Transition Écologique.

L'atteinte de l'objectif de préservation de la biodiversité est mesurée via le taux de certification PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification) ou FSC (Forest Stewardship Council) des forêts constituantes, ainsi que par la mise en œuvre de la Charte de gestion des forêts du GFI favorisant la Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC).

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Trois indicateurs ont été retenus pour mesurer la réalisation des objectifs d'investissement durable du GFI :

- Stock et capacité de séquestration de CO2 des forêts
  Cet indicateur est mesuré selon une méthodologie d'évaluation et de suivi du stock et de la capacité de séquestration de CO2 des forêts du GFI, s'appuyant sur le corpus scientifique et les hypothèses issues du Label Bas Carbone. La méthodologie est disponible sur le site www.coeurforest.com . Cet indicateur permet de mesurer le stock de carbone séquestré par les actifs forestiers ainsi que son évolution annuelle, et de quantifier précisément l'impact de la gestion durable des actifs détenus par le GFI.
  Au 31/12/2025, le stock de CO2 séquestré par les forêts du GFI s'élevait à 720 763 tCO2eq, soit une capacité annuelle de séquestration de 2 622 tCO2eq/an et un impact carbone global annuel positif de 2 584 tCO2eq nettes séquestrées ou évitées (effet substitution), soit+0,4%. Ce résultat est en accord avec les objectifs fixés dans la documentation précontractuelle. Ainsi, les forêts constituantes du GFI ont un impact positif sur le climat et contribuent à l'atteinte de l'objectif d'atténuation du dérèglement climatique.
- Taux de certification PEFC et/ou FSC
  Ce critère est mesuré en calculant la part de forêts certifiées PEFC ou FSC, ou en cours de certification, par rapport au nombre total de forêts du GFI.
  Au 31/12/2025, ce taux était de 100% de forêts certifiées ou dont le renouvellement de la certification est en cours de validation (obligatoire à la suite d'une acquisition car changement de propriétaire), ce qui est en accord avec l'objectif de 100% figurant dans la documentation précontractuelle. Ainsi, comme les référentiels des labels PEFC et FSC intègrent des éléments relatifs à la protection et à la restauration de la biodiversité (prévention des impacts négatifs sur l'environnement, protection des espèces rares et menacées, prévention de la perte de diversité biologique, etc.), le suivi du taux de labellisation des forêts a permis à ce produit de contribuer à la préservation et à la protection de la biodiversité.
- Mise en œuvre de la Charte de gestion SMCC
  La Charte de gestion des forêts du GFI vise à favoriser le maintien ou la mise en place d'une Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC), élément décisif pour la préservation et le développement des services écosystémiques rendus par les forêts, dont notamment la séquestration de carbone, l'abri de biodiversité, la régulation du climat, la stabilité et la qualité des sols, la participation au cycle de l'eau et les services paysagers.
  Au 31/12/2025, la Charte de gestion SMCC était signée par l'ensemble des partenaires gestionnaires locaux du GFI et déployée sur 100% des actifs forestiers du portefeuille, couvrant une surface totale de 1196 hectares.

… et par rapport aux périodes précédentes ?

	Suivi stock CO2 eq.	Taux certification PEFC et/ou FSC	Déploiement charte de gestion GFI
31/12/2024	168 000 tCO2eq	100%	0%
31/12/2025	720 763 tCO2eq	100%	100%

Note : la présente période constitue la première année pour laquelle ces indicateurs font l'objet d'une publication dans le rapport périodique.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

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

Le portefeuille détenu par le GFI est composé exclusivement d'actifs forestiers, dont la détention et l'exploitation ne causent pas de préjudice important sur le plan environnemental et social.

Le GFI met en œuvre deux indicateurs volontaires pertinents (voir détails plus bas) pour suivre les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité.

Conformément aux engagements figurant dans la documentation précontractuelle, le GFI s'est engagé dans la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité à compter du 30/06/2025. Les indicateurs volontaires retenus — le suivi du stock et de la capacité de séquestration CO2 et le taux de certification PEFC/FSC — permettent de rendre compte des principales incidences potentielles des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité environnementale.

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

Le GFI n'investit que dans des actifs pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et des principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris des principes et des droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

Cependant, l'équipe de gestion du GFI s'assure, lors de la sélection des prestataires intervenant dans ses forêts, que ceux-ci s'engagent à respecter le droit du Travail et les droits de l'Homme dans le cadre de la Charte de gestion des forêts du GFI. Cet engagement témoigne du respect des droits du Travail dans les forêts du GFI.



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

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Les indicateurs proposés par les règlements UE 2019/2088 et 2020/852 pour l'investissement dans des entreprises ne sont pas adaptés à l'investissement forestier. Le GFI a ainsi retenu des indicateurs volontaires afin de considérer les principales incidences négatives que ses investissements pourraient avoir sur les facteurs de durabilité :

- Stock et capacité de séquestration de CO2 : cet indicateur est suivi selon la méthodologie Label Bas Carbone disponible sur www.coeurforest.com. Il permet de mesurer le stock de carbone séquestré par les actifs forestiers ainsi que son évolution, et de quantifier précisément l'impact de la gestion durable des actifs détenus par le GFI.
  Au 31/12/2025, le stock total de CO2 séquestré s'élevait à 720 763 tCO2eq, avec une capacité annuelle de séquestration de 2 622 tCO2eq/an et un impact carbone global annuel positif de 2 584 tCO2eq nettes séquestrées ou évitées (effet substitution), soit+0,4%. Cette évolution est en accord avec les objectifs fixés dans la documentation précontractuelle et permet de s'assurer que ce produit ne porte pas préjudice à l'objectif d'atténuation du changement climatique.
- Taux de certification PEFC ou FSC : ce critère se mesure grâce à la part de forêts certifiées

PEFC ou FSC, ou en cours de certification, par rapport au nombre total de forêts du GFI. Au 31/12/2025, ce taux était de 100% de forêts certifiées ou dont le renouvellement de la certification est en cours de validation (obligatoire à la suite d'une acquisition car changement de propriétaire), ce qui est en accord avec l'objectif de 100% figurant dans la documentation précontractuelle. Les référentiels PEFC et FSC intègrent des éléments relatifs à la protection et à la restauration de la biodiversité (prévention des impacts négatifs sur l'environnement, protection des espèces rares et menacées, prévention de la perte de diversité biologique, etc.), permettant à ce produit de ne pas porter préjudice à la préservation et à la protection de la biodiversité.

- Charte de gestion SMCC : la Charte de gestion des forêts du GFI favorisant la Sylviculture Mélangée à Couvert Continu a été déployée sur 100% des actifs forestiers au 31/12/2025. Elle constitue un cadre opérationnel décisif pour la préservation des services écosystémiques et permet de s'assurer que la gestion sylvicole ne porte pas préjudice aux objectifs de biodiversité et de régulation climatique.

.

Quelle sont les principaux investissements de ce produit financier ?

A noter que les investissements du tableau ci-dessous représentent l'ensemble des neuf investissements effectués en 2025 pour ce produit financier, classés par ordre croissant de surface foncière acquise. La colonne « % d'actifs » représente, pour chacun de ces investissements, leur part en termes monétaires par rapport à l'ensemble du portefeuille de ce produit financier au 31/12/2025.

La liste comprend les investissments constituant **la plus grande proportion d'investissments** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir l'année civile 2025.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Bois de Margosson	Foncier forestier	4%	France
Bois de la Voie Robert	Foncier forestier	2%	France
Forêt de la Duporterie (complément)	Foncier forestier	3%	France
Bois de Brinay	Foncier forestier	14%	France
Forêt des Lèches	Foncier forestier	4%	France
Forêts des Monts du Limousin	Foncier forestier	14%	France
Bois de la Marhue	Foncier forestier	9%	France
Forêt de la Duporterie	Foncier forestier	15%	France
Forêt de Kergrist-Moëlou	Foncier forestier	12%	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut
Les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables

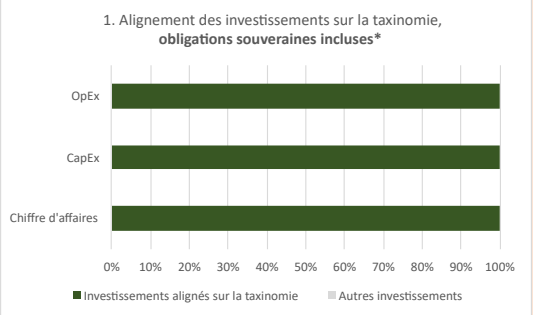
Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

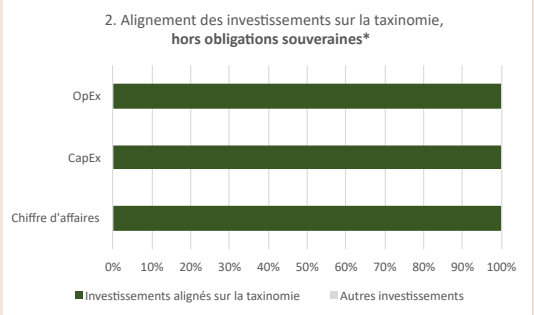
Les investissements ont été à 94% réalisés dans du foncier forestier, conformément à la stratégie d'investissement du GFI. Le solde, soit 6%, est composé de liquidités (trésorerie en attente d'investissement et/ou de distribution).

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:
- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnel les vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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

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





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

Ces actifs forestiers sont alignés sur la Taxinomie de l'UE à 100% dans la mesure où ils contribuent de façon substantielle à l'objectif d'atténuation du changement climatique, d'adaptation au changement climatique et de protection de la biodiversité.

Par ailleurs, ils n'ont pas d'impact négatif significatif sur les autres objectifs environnementaux et sociaux, tout en respectant les garanties minimales de la Taxinomie.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE [7]

☐ Oui : ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

[7] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la Taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge à gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Quelle est la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds n'a pas investi dans des activités transitoires ou habilitantes, ces activités ne faisant pas partie des objectifs du GFI.

Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxinomie de l'UE par rapport aux période de référence précédentes ?

Il s'agit du premier rapport d'informations périodique pour le GFI et il n'y a donc pas de période de référence précédente à ce stade.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental **qui ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la Taxinomie de l'UE.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la Taxinomie de l'UE

Le GFI n'a pas réalisé d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignés sur la Taxinomie de l'UE.



Quelle est la proportion minimale d'investissement durables avec un objectif social ?

Le GFI n'a pas réalisé d'investissements durables ayant un objectif social, le GFI ne poursuivant pas d'objectifs spécifiques de ce type.



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

Le GFI a réalisé 6% d'investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables », constitués de liquidités (trésorerie en attente d'investissement ou de distribution). Il s'agit donc d'une part de collecte non-investie dans des actifs forestiers. L'ensemble des investissements décidés ont, eux, été réalisés dans des actifs forestiers. La proportion et l'utilisation de ces actifs n'affectent pas la réalisation de l'objectif d'investissement durable, car ces actifs sont neutres par rapport à cet objectif.



Quelles mesures ont été prises pour respecter l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Afin de respecter les objectifs environnementaux d'investissement durable du GFI, les actifs forestiers ont été soumis à un processus de due diligence avant leur acquisition et leur entrée en portefeuille, afin de s'assurer qu'ils étaient en mesure de contribuer à l'atténuation et à l'adaptation au dérèglement climatique et/ou à la préservation de la biodiversité. Ce processus comprend notamment :

- l'analyse de plus d'une quinzaine de critères relatifs à la diversification géographique et en essences, à la résilience aux risques (climatiques, sanitaires, incendie, tempête, sécheresse), au contexte économique et au potentiel d'amélioration des services écosystémiques ;
- le screening de l'éligibilité à la certification PEFC ou FSC ou de la possession d'une telle certification ;

- le screening des orientations de gestion sylvicole compatibles avec la mise en place ou le maintien d'une Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC).

De plus, après l'entrée en portefeuille des actifs forestiers et sur toute la période, un suivi des indicateurs de durabilité a été opéré (stock et capacité de séquestration CO2, taux de certification environnementale PEFC et ou FSC, déploiement de la Charte de gestion SMCC).



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable au GFI.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable au GFI.

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

Non applicable au GFI.

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

Non applicable au GFI.

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

Non applicable au GFI.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur les sites internet suivants :
www.sogenial.fr
www.CoeurForest.com