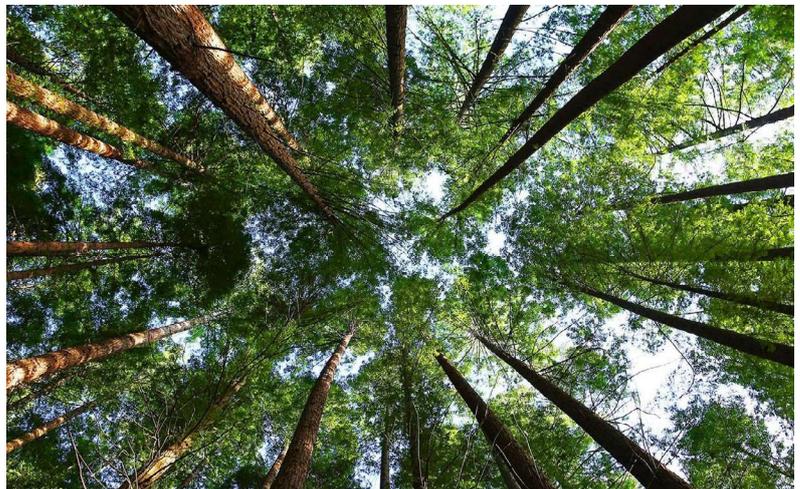




COEURFOREST
Groupement Forestier d'Investissement



Rapport annuel 2022



SOMMAIRE

1. ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE
2. LE MOT DE L'ÉQUIPE DE GESTION
3. POINT SUR LA CONJONCTURE DU MARCHÉ DES FORETS
4. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
5. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
6. PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
7. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
8. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
9. LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2022 ET ANNEXES FINANCIÈRES
10. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE FORESTIER

1. ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

1.1. Carte d'identité de la Société de Gestion

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

Jean-Marie SOUCLIER est Président de la Société de Gestion.

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

Adresse : 29, rue Vernet 75008 PARIS

Téléphone : 01.42.89.19.52

Email : contact@sogenial.fr

Site Internet : www.sogenial.fr

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

1.2. Conformité AMF de la Société de Gestion

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

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

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

Suivi des conflits d'intérêts :

- Sans objet.

1.3. GFI CoeurForest

Carte d'identité

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

Gouvernance

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

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

- Mme Eléonore DEDEYAN, membre
- M. Antoine DENIS de SENNEVILLE, membre
- M. Thibault de FROISSART-BROISSIA, membre
- Mme Christiane LE BOURNAULT, membre

- M. François LOUBERSSAC, membre
- MEXI&CO, représentée par M. Stéphane CREMADES, membre et président
- M. Davor SIMAC, membre

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

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

Le dépositaire du GFI CoeurForest est Société Générale Securities.

Chiffres-clés du GFI CoeurForest

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

Chiffres-clés	2022
Prix de souscription	200,00 €
Prix de retrait	184,00 €
Nombre d'associés	86
Nombre de parts au capital	12 673
Nombre de parts émises suite à fusion	0
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	12 673
Nombre de parts en attente de cession	0
Valeur comptable	2 286 949,00 €
Valeur de réalisation	2 286 949,00 €
Valeur de reconstitution	2 489 717,00 €
Capitalisation	2 534 600,00 €
Revenus forestiers par part :	0,00 €
- dont ventes de bois	0,00 €
- dont variation du stock de bois	0,00 €
Revenus financiers par part	0,04 €
Revenus fonciers par part	0,00 €
Frais d'exploitation forestière par part	0,00 €
Frais de gestion et frais administratifs par part	2,49 €
Frais d'assurance par part	0,00 €
Impôts et taxes	0,00 €
Charges exceptionnelles	0,00 €
Résultat par part	-2,45 €
Dividende versé par part au titre de l'année	0,00 €
Report à nouveau par part	-2,45 €
Nombre de forêts du GFI	0
Surface (en hectares, ou ha)	0

2. LETTRE DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Chers Associés,

C'est avec plaisir que nous vous présentons le rapport annuel du Groupement Forestier d'Investissement (GFI) CoeurForest pour l'exercice 2022.

Vous le savez, la mission que s'est donnée notre GFI est triple : gérer des forêts de manière vertueuse, optimiser la séquestration de CO2 et préserver la biodiversité et l'emploi local. Tout cela, nous nous efforçons de le faire à travers une sélection rigoureuse de nos forêts et une gestion attentive en ne prélevant pas plus que ce que la Nature peut nous offrir.

L'année écoulée a été marquée par l'obtention pour le GFI, le 13 septembre 2022, du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Dans la foulée, le 4 octobre 2022, le GFI a rempli les conditions permettant sa commercialisation. Ces étapes essentielles étant franchies, le GFI peut désormais faire appel public à l'épargne, collecter des fonds et les déployer en achetant des forêts afin de les protéger en les gérant de façon vertueuse.

C'est ainsi que, fin 2022, notre équipe de gestion du GFI a identifié plusieurs forêts, dont trois présentent un intérêt pour une prochaine acquisition. L'une d'elles se situe en région parisienne, tandis que les deux autres se situent respectivement dans l'Allier et en Haute-Vienne.

Sur le plan de la collecte, toute l'équipe du GFI CoeurForest est à pied d'œuvre pour amorcer une bonne dynamique, avec le concours de notre réseau de Conseillers en Gestion de Patrimoine, ou auprès des investisseurs institutionnels. On observe une véritable adhésion aux valeurs portées par le GFI CoeurForest, à ses objectifs de sens et à sa politique de gestion.

L'année 2023 se présente ainsi sous les meilleurs auspices. Elle marquera le début des activités opérationnelles du GFI CoeurForest. Vous pouvez compter sur nos équipes pour protéger les forêts et les nombreux services qu'elles rendent à l'ensemble du Vivant.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

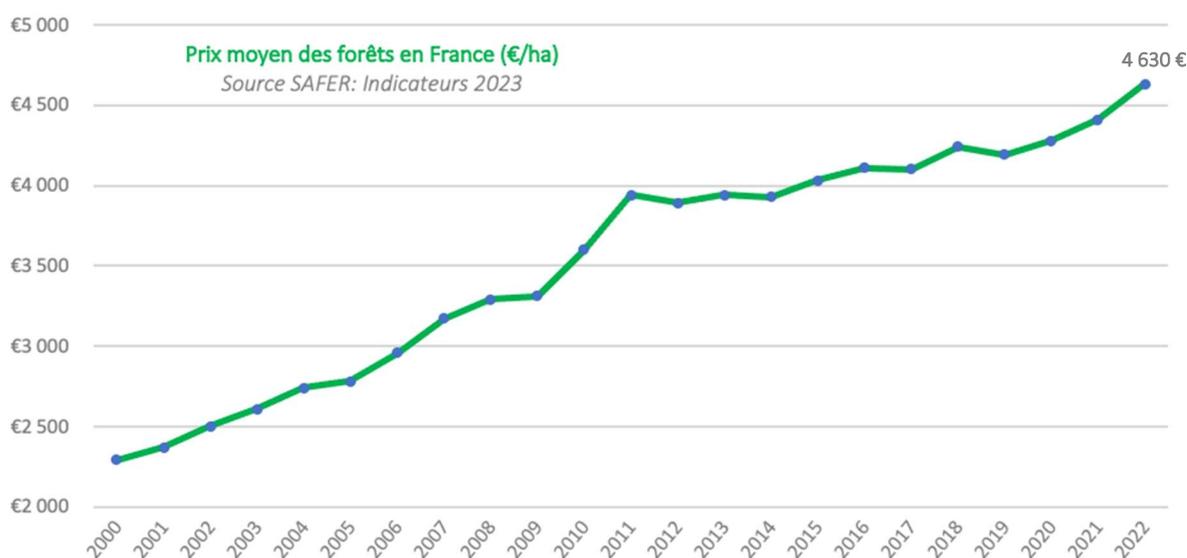
Très cordialement,

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

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

Les fondamentaux du marché des forêts et du bois restent solides en 2022 et témoignent de l'intérêt croissant pour la forêt et le matériau bois.

Le prix moyen de l'hectare (ha) de forêt en France connaît une progression marquée de +4,2% par rapport à 2021 à 4 630 € / ha, en France¹, tandis que la grande majorité des transactions (90%) se font dans une fourchette de prix entre 770 € et 14 800 € / ha. Depuis 2000, le prix de l'hectare de forêt en France a ainsi crû de +3,25% en moyenne par an (voir représentation graphique ci-dessous).



Ce sont ainsi plus de 155 000 ha de forêt qui se sont échangés en 2022, pour un total de près de 22 000 transactions, représentant 2,32 milliards d'euros en valeur, soit +8,6% par rapport à 2021.

A noter que les forêts de plus de 25 ha, soit celles qui entrent dans la politique d'investissement du GFI CoeurForest, ont représenté 75 400 ha, soit 49% des surfaces, vendues un prix moyen de 5 350 € / ha, pour un montant total de 991 millions d'euros, répartis entre 940 transactions.

Cette évolution du marché des forêts est étroitement corrélée à l'évolution favorable du marché du bois qui, pour la troisième année consécutive connaît une hausse².

Après une augmentation du prix moyen des bois des forêts privées de +2% en 2020 et +34% en 2021, l'augmentation s'est poursuivie en 2022, dans un contexte inflationniste, avec une hausse du prix moyen de +17%, à 94€/m³, toutes essences confondues. Cette augmentation est le résultat des demandes intérieure (construction et énergie) et internationale (marché russe fermé) soutenues.

En 2022, ce sont ainsi plus de 1,4 millions de m³ de bois sur pied qui ont été mis vente par les experts forestiers, contre 1,7 millions de m³ à 2021, avec une stabilité de l'offre pour le feuillus (chêne et hêtre notamment) et un recul pour les résineux (douglas et épicéa notamment).

¹ Source pour le marché des forêts : *Le prix des Terres 2022*, SAFER, <https://www.le-prix-des-terres.fr/app/uploads/2023/05/2023-LPDT-synthese.pdf>

² Source pour le marché du bois : *Indicateurs 2023*, Experts Forestiers de France, ASSFOR, Société Forestière, France Forêt Bois, <https://www.forestiere-cdc.fr/sites/default/files/2023-05/telecharger-l-indicateur2023-prixdeventedesboissurpied-foret-privee.pdf>

Par-delà ces fondamentaux solides il faut garder à l'esprit que la forêt est un actif réel et vivant. A ce titre, elle peut être exposée à des risques tels que les tempêtes, des problèmes phytosanitaires, ou encore les incendies. Ces derniers, observés en France à l'été, ont été très spectaculaires, notamment dans le sud-ouest. Ainsi, plus de 66 000 hectares ont brûlé, soit quelque 0,39% de la surface forestière française qui, globalement, progresse depuis des décennies.

Du point de vue de l'équipe de gestion de votre GFI, la meilleure assurance pour limiter ces risques est la diversification (géographique, en termes d'essences, de type de peuplements et de maturités) qu'apportera le GFI dans le cours de la constitution de son portefeuille. Ce sont aussi les bonnes pratiques de gestion et d'entretien dans les régions et périodes à risques, en plus des assurances contre la tempête et l'incendie que le GFI souscrit systématiquement.

Par ailleurs, il convient de souligner que, outre son rôle dans la production de bois, la forêt nous rend beaucoup d'autres services dits « écosystémiques » tels que :

- la séquestration de CO₂ : la forêt est le 2^{ème} puits de carbone après les océans ;
- la régulation du climat : fraîcheur et humidité des forêts bénéficient aux habitants des alentours ;
- l'abri de biodiversité (animaux, végétaux, micro-organismes) : la forêt abritant environ 80% de la biodiversité mondiale ;
- la filtration de l'eau ;
- la stabilité des sols (barrière contre l'érosion) et leur qualité ;
- des services de loisirs, culturels, ou paysagers...

Tous ces services – s'ils ne sont pas nécessairement monétisables ou n'ont pas, pour certains d'entre eux, vocation à le devenir – ont une valeur immense. C'est pourquoi, dans ses actions, le GFI tâchera de mettre en lumière et de préserver ces services écosystémiques qui sont une partie intégrante et essentielle de la forêt. En témoignent les engagements du GFI CoeurForest tels que l'optimisation de la séquestration de CO₂, la proscription des coupes rases (sauf cas de force majeure), la préservation de la biodiversité et de l'emploi local à chaque fois que cela est possible.

Enfin, les pouvoirs publics semblent être de plus en plus conscients des enjeux liés à la forêt, tant face au défi du dérèglement climatique que comme levier pour participer à relever ce défi. C'est dans ce contexte que le Président de la République a présenté les grandes orientations d'un plan national de replantation des forêts, avec 1 milliard d'arbres à planter d'ici 10ans. De même, le Gouvernement a annoncé une enveloppe de 500 millions d'euros pour la filière forêt-bois dans le cadre du plan France 2030.

C'est dans cette conjoncture de marché et politique favorable que le GFI CoeurForest va commencer à déployer ses activités opérationnelles en 2023 et apporter ainsi son plein concours à une gestion vertueuse et durable des forêts.

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 en ligne avec une politique de gestion qui se veut vertueuse pour les investisseurs du GFI et pour les forêts de son patrimoine.

En 2022, durant les trois premiers trimestres, l'équipe de gestion s'est concentrée sur la structuration stratégique et réglementaire du GFI en vue de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour le GFI. Celui-ci a été octroyé au GFI le 13/09/2022 sous le numéro GFI 22-01. Depuis le 04/10/2022 le GFI CoeurForest peut ainsi faire appel public à l'épargne.

4.1.2. Perspectives

Le quatrième trimestre de l'année a, quant à lui, été consacré à des efforts d'activation et de prospection commerciale de façon à créer les conditions d'un déploiement progressif de la collecte, en même temps que de premiers actifs forestiers ont été identifiés et visités, en vue d'expertise et d'acquisitions prochaines, début 2023.

Ainsi trois actifs ont été identifiés, dont une forêt de plus de 28 hectares en région Ile-de-France, à Milly-la-Forêt en bordure de la Forêt domaniale de Fontainebleau. Les deux autres sont respectivement situés dans l'Allier et le Limousin, pour une surface totale d'un peu moins de 150 hectares.

4.2. Evolution et évaluation du patrimoine forestier du GFI

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

Ayant obtenu le visa de l'AMF le 13/09/2022, le GFI n'a pas réalisé d'acquisition avant la fin d'année.

Toutefois, l'équipe de gestion a démarré sa prospection d'actifs forestiers et, dès la fin 2022, en a identifié trois présentant un intérêt pour le GFI :

- une forêt mixte de plus de 28 ha, à dominante feuillue, à Milly-la-Forêt, pour un montant d'acquisition estimatif à environ 330 k€, frais et droits inclus. L'expertise de cette forêt était attendue pour début 2023 ;
- une hêtraie d'environ 29 ha, dans l'Allier, pour un montant d'acquisition estimatif à environ 290 k€, frais et droits inclus. L'expertise de cette forêt était attendue pour début 2023 ;
- une forêt mixte (feuillus et résineux) d'environ 118 ha, dans le Limousin, pour un montant d'acquisition estimatif d'environ 1,1 m€. L'expertise de cette forêt était attendue pour début 2023.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

4.3. Evolution du capital et du prix de la part

Tableau 1 – Capital

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

* montant diminué des retraits réalisés

Au 31/12/2022, le de prix de souscription est de 200,00 € (150,00 € de nominal et 50€ de prime d'émission), tandis que le prix de retrait est de 184,00 €, soit le prix de souscription diminué de la commission de souscription HT.

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

Tableau 2 – Prix de la part

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

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

4.4. Evolution des conditions de cession ou de retrait

Tableau 3 – Conditions de cession ou de retrait

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

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

4.5. Calcul des valeurs réglementaires du GFI

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

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

Tableau 4 – Valeur comptable, valeur de réalisation et valeur de reconstitution

Calculs des différentes valeurs réglementaires	Montants au 31/12/2022
Capitaux propres	2 286 949,00 €
Valeur comptable par part	180,46 €
- Valeur comptable des actifs forestiers	0 €
+ Valorisation des actifs forestiers	0 €
+ Réintégration des frais de gestion	0 €
Valeur de réalisation	2 286 949,00 €
Valeur de réalisation par part	180,46 €
Valeur de réalisation	2 286 949,00 €
+ Frais d'acquisition des actifs	0 €
+ Commission de souscription	202 768,00 €
Valeur de reconstitution	2 489 717,00 €
Valeur de reconstitution par part	196,46 €

4.6. Résultats financiers par part

Tableau 5 – Résultats financiers par part

2022	Montant par part	% du total des revenus
REVENUS		
Vente de bois	0,00 €	-
Variation de stock de bois	0,00 €	-
Recettes locatives brutes	0,00 €	-
Produits financiers	0,04 €	-
Produits divers	0,00 €	-
TOTAL DES REVENUS	0,04 €	-
CHARGES		
Commission de gestion	0,35 €	-
Autres frais de gestion *	2,13 €	-
Entretien du patrimoine	0,00 €	-
Assurances	0,00 €	-
Impôts et taxes	0,00 €	-
Charges exceptionnelles	0,00 €	-
TOTAL DES CHARGES EXTERNES	2,49 €	-
Amortissements nets		
- patrimoine	0,00 €	-
- autres (charges à étaler)	0,00 €	-
Provisions		
- dotation nette provision pour gros entretiens	0,00 €	-
- dotation nette aux autres provisions	0,00 €	-
TOTAL DES CHARGES INTERNES	0,00 €	-
TOTAL DES CHARGES	2,49 €	-
RESULTAT	-2,45 €	-
Variation du report à nouveau	-2,45 €	-
Revenus distribués	0,00 €	-

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

Ce résultat négatif, d'un montant global de -31 037,40 €, est lié au fait que l'exercice a été dédié à l'obtention des autorisations réglementaires pour le GFI (visa de l'AMF, autorisation de commercialisation) et à la collecte de capitaux. Lorsque les capitaux commenceront à être déployés dans des actifs forestiers, ce qui est prévu dès le début 2023, le GFI sera en situation de générer des revenus plus importants.

4.7. Emploi des fonds

Tableau 6 – Emploi des fonds

	Montants au 31/12/2022
Fonds collectés	2 344 658,40 €
+ Plus et moins-values de cessions d'actifs forestiers	0,00 €
- Achats d'actifs forestiers	0,00 €
- Frais d'acquisition	0,00 €
- Commission de souscription	-26 672,00 €
- Reconstitution du report à nouveau	0,00 €
+ Emprunts	0,00 €
SOLDE RESTANT A INVESTIR	2 317 986,40 €

4.8. Endettement

Tableau 7 – Ratio d'endettement du GFI

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

Il est à noter que même si le GFI pourrait, conformément à une décision de l'Assemblée Générale, 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

Type de placement	Montant	% de l'Actif du GFI
Compte courant	2 331 846,05 €	99,5%
Compte à terme	0,00 €	0,0%
Contrat de capitalisation	0,00 €	0,0%
TOTAL	2 331 846,05 €	99,5%

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

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	2	0	0	1	0
Montant total des factures concernées HT	0 €	1 108 €	0 €	0 €	200 €	0 €
% du montant total des achats de l'exercice HT	0,00%	1,90%	0,00%	0,00%	0,34%	0,00%
% du CA de l'exercice HT						
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues	Néant					
Montant total des factures exclues HT	Néant					
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (contractuel ou légal - art. L.441-6 ou art. L.443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels = 30 jours fin de mois Délais légaux = 30 jours fin de mois					

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

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

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

Les produits de l'exercice (hors transferts de charges) se limitent essentiellement aux intérêts perçus sur les comptes dépositaire du GFI, soit des produits financiers d'un montant total de 464,87 €.

Les charges de l'exercice sont principalement constituées des commissions perçues par la Société de Gestion, des frais financiers relatifs à la garantie bancaire obligatoire, et des honoraires du comptable et du commissaire au compte. Le total des charges supportées par le GFI d'élève ainsi à 58 174,73 €.

Tableau 11 – Ventilation des produits et charges du GFI

NATURE DE PRODUITS	Montant
Produits divers	0,46 €
Produits financiers	464,87 €
Transfert de charges d'exploitation*	26 672,00 €
TOTAL	27 137,33 €

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

NATURE DE CHARGES	Montant
Gestion forestière	0,00 €
Assurances	0,00 €
Commissions perçues par la société de gestion	31 151,45 €
Honoraires comptable et commissaire aux comptes	9 570,00 €
Frais dépositaires	15 591,80 €
Autres frais administratifs, financiers et de gestion	1 861,48 €
Frais sur acquisitions	0,00 €
Impôts et taxes	0,00 €
Charges de personnel	0,00 €
Divers	0,00 €
TOTAL	58 174,73 €

Tableau 12 – Commission de gestion

Montant de l'actif géré	Taux HT maximum des frais de gestion	Montant HT	Frais de gestion HT, en % de l'actif géré	Commentaire
2 331 846,05 €	0,95%	4 479,45 €	0,19%	La commission de gestion versée par le GFI à la société de gestion est fixée à 0,95 % HT maximum de la valeur de ses actifs.
TOTAL		4 479,45 €	0,19%	

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

Décisions de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale constitutive du GFI, réunie le 17/12/2021 a décidé de nommer, pour une durée de 3 ans (art ; 422-200 du Règlement Général de l'AMF) un Conseil de Surveillance 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 FROISSART-BROISSIA, membre
- Mme Christiane LE BOURNAULT, membre
- M. François LOUBERSSAC, membre
- M. Davor SIMAC, membre

L'Assemblée Générale constitutive a également nommé :

- comme commissaire aux comptes : le cabinet Grant Thornton, représenté par Vasken NERGUIZ, associé
- comme dépositaire : Société Générale
- comme expert évaluateur indépendant : le cabinet Lorne, experts forestier, représenté par Anthony BAREL

Décision du Conseil de Surveillance du GFI

Conformément aux statuts du GFI qui lui en laissent la possibilité, le Conseil de Surveillance a nommé, lors de sa réunion du 21/09/2022, un Conseil Scientifique composé de 4 membres :

- Alain GRANDJEAN, membre et président
- Anne-Marie BAREAU, membre
- Jean-François DHÔTE, membre
- Ivan PAVLOVIC, membre

Les membres du Conseil scientifique le sont à titre personnel et bénévole.

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

En date du 13/09/2022, le GFI CoeurForest a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), sous le n° GFI 22-01. Ceci lui permet de faire appel public à l'épargne, tout en bénéficiant d'une gouvernance solide. Le 04/10/2022, le GFI a rempli les conditions permettant la commercialisation de ses parts.

4.13. Événements importants depuis la clôture de l'exercice

Le début d'année 2023 a été consacré à des efforts d'activation et de prospection commerciale de façon à créer les conditions d'un déploiement progressif de la collecte, en même temps que de premiers actifs forestiers ont été identifiés et visités.

Les trois actifs identifiés entre fin 2022 et début 2023, ont été visités plusieurs fois par l'équipe de gestion et expertisés par l'expert forestier indépendant. Ces visites et expertises ayant été conclusives,

l'équipe de gestion a décidé de lancer les processus d'acquisition de ces actifs pour le GFI. Ainsi à la date de ce rapport :

- le Bois des Grands Taillis, une forêt mixte de 28,68 ha, à dominante feuillue, à Milly-la-Forêt, a été acquise pour un montant de 331 k€, frais et droits inclus ;
- le bois de la Vialle, une hêtraie d'environ 29,25 ha, dans l'Allier, a été expertisée par l'expert forestier indépendant fin janvier 2023 et une offre d'achat a été signée le 13/02/2023 avec les propriétaires actuels. La signature de la vente est prévue le 03/07/2023, sous réserve d'obtention de toutes pièces et justificatifs attendus ;
- la forêt de Saint-Auvent, une forêt mixte (feuillus et résineux) de 118,28 ha, dans le Limousin, a été expertisée en janvier 2023 et un compromis de vente a été signé le 04/04/2023 avec le propriétaire actuel. Un pacte de préférence ayant été conclu par le propriétaire précédent au profit de la SAFER, une procédure de substitution est en cours afin de pouvoir procéder à l'acquisition.

4.14. Conformité rémunération

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2022 sont de 2 104 041 €, dont 313 952 € de rémunération variable, pour un effectif moyen 2022 de 29,50 équivalents temps plein.

En 2022, 5 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute, au titre de l'exercice 2022, égalait 851 038 €, dont 236 595 € de rémunération variable.

4.15. Profil de risque

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

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent de la maturité des forêts, des programmes de coupes ;
- de la croissance naturelle des peuplements, des baux liés aux forêts et de la conjoncture économique et forestière. Ces revenus, non garantis, sont par nature irréguliers et ne sont pas automatiques. Ils seront soumis à l'assemblée générale des associés du GFI ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation du GFI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de la forêt (notamment de la variation du prix de l'hectare de forêt ou de la variation de la production de bois en qualité, en volume et en valeur, le prix du bois n'étant pas constant dans le temps et aux aléas climatiques tels que les tempêtes et les incendies et à l'évolution de la situation phytosanitaire des massifs forestiers) sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

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

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

Risque de gestion discrétionnaire

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

Risque de perte en capital

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

Risque de liquidité

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

Risque de blocage des retraits

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

Risque de souscription à crédit

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

Risque lié à l'endettement

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

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par le GFI. Ainsi, le GFI pourra statutairement souscrire des emprunts, notamment auprès d'établissements financiers de premier rang situés au sein de l'Union Européenne. Ces emprunts seront soumis au paiement d'un intérêt calculé par application d'un taux fixe ou variable. Dans ce dernier cas, des instruments de couverture, de type cap (plafond) ou swap (option pour un taux fixe) pourront être souscrits. En tout état de cause, l'acquisition de forêts financée par recours à l'endettement expose le GFI à un risque de variation de taux, donc de majoration du coût du financement.

4.16. Politique ESG

La stratégie d'investissement du GFI n'intègre pas de facteurs de durabilité et ne prend pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis, respectivement, par le Règlement SFDR et le Règlement Taxonomie.

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

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

Il est à noter que le GFI a défini dans ses objectifs et sa documentation juridique des principes directeurs à portée environnementale

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

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

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

Enfin, le GFI CoeurForest a poussé plus avant ses exigences en matière de gouvernance (au-delà de l'obligation d'avoir un commissaire aux comptes, un dépositaire, un expert évaluateur indépendant) en se dotant d'un Conseil Scientifique composé de personnalités de premier plan et présidé par Alain GRANDJEAN, (membre du Haut Conseil pour le Climat, associé fondateur de Carbone 4, 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.

Enfin, la Société de Gestion a engagé des travaux pour le GFI en vue de préparer une demande de labellisation GreenFin pour celui-ci – dont l'obtention n'est toutefois pas garantie et soumise à des critères très stricts – dès que ses premières acquisitions permettront de documenter la durabilité de la gestion mise en œuvre dans les forêts du GFI.

4.17. Procédures de contrôle interne

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

A ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, Sogenial Immobilier a mis en place des procédures et un dispositif permettant, entre autres, le contrôle interne, la déontologie, les risques

opérationnels, la gestion des conflits d'intérêts, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

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

5. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le 09/06/2023, à 12h00, le Conseil de Surveillance du GFI CoeurForest s'est réuni en visioconférence, sur convocation du Président de la Société de Gestion, SOGENIAL IMMOBILIER.

Etaient présents :

- Mme Eléonore DEDEYAN, membre du Conseil de Surveillance ;
- M. François LOUBERSSAC, membre du Conseil de Surveillance ;
- La société MEXI&CO représentée par M. Stéphane CREMADES, membre et Président du Conseil de Surveillance ;
- M. Davor SIMAC, membre du Conseil de Surveillance ;

Etaient représentés :

- M. Thibault DE FROISSARD-BROISSIA, membre du Conseil de Surveillance (ayant donné pouvoir à M. Stéphane CREMADES, représentant légal de la société MEXI&CO) ;
- M. Antoine DENIS DE SENNEVILLE, membre du Conseil de Surveillance (ayant donné pouvoir à M. Stéphane CREMADES, représentant légal de la société MEXI&CO) ;
- Mme Christiane LE BOURNAULT, membre du Conseil de Surveillance (ayant donné pouvoir à M. Stéphane CREMADES, représentant légal de la société MEXI&CO).

Assistaient également à la réunion :

- M. Jean-Marie SOUCLIER, en sa qualité de Président de SOGENIAL IMMOBILIER, Gérante et Société de Gestion du GFI ;
- M. Jean-Philippe ROUX, en sa qualité de gérant des actifs forestiers de SOGENIAL IMMOBILIER.
- Le Conseil de Surveillance réunissant la majorité de ses membres a valablement délibéré.

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

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31/12/2022, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions qui régissent les GFI.

Rôle de contrôle et d'assistance du Conseil de Surveillance

Préalablement à l'adoption des résolutions Jean-Marie SOUCLIER, président de SOGENIAL IMMOBILIER, et Jean-Philippe ROUX, gérant des actifs forestiers de SOGENIAL IMMOBILIER, ont informé les membres du Conseil de Surveillance de la gestion du GFI CoeurForest au cours de l'exercice, clos le 31/12/2022, et leur ont communiqué les explications utiles lui permettant de suivre les activités du GFI.

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

Jean-Marie SOUCLIER et Jean-Philippe ROUX leur ont présenté le marché des forêts et du bois, l'évolution attendue du patrimoine forestier du GFI, les résultats financiers et l'évolution des valeurs de réalisation et de reconstitution des parts.

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

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

Marché des parts

Le Conseil de Surveillance a été informé qu'au cours de l'exercice clos le 31/12/2022, le GFI CoeurForest a émis un total de 12 673 parts nouvelles. Aucune part n'a fait l'objet de demandes de retrait ou de cession.

Patrimoine du GFI

Le Conseil de Surveillance a été informé qu'au cours de l'exercice clos le 31/12/2022, le GFI CoeurForest n'a pu réaliser aucune acquisition de forêts. Cette situation, attendue, est liée au fait que le GFI a obtenu son visa de l'AMF le 13/09/2022 et rempli les conditions nécessaires à l'obtention d'une autorisation de commercialisation de ses parts auprès du grand public.

Le Conseil de Surveillance a également été informés des forêts visitées et expertisées dans le courant de l'exercice clos le 31/12/2022, ainsi que des projets d'acquisition pour le début 2023.

Comptes annuels

Le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion sur l'exercice social clos le 31 décembre 2022 :

- a approuvé les comptes de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par une perte de 31 037,40 € euros, correspondant pour l'essentiel aux commissions perçues par la Société de Gestion, aux frais financiers relatifs à la garantie bancaire obligatoire, et aux honoraires du comptable et du commissaire aux comptes sur la période. Ce résultat est conforme aux simulations de performance établies pour le GFI ;
- a approuvé la décision d'affecter la perte de l'exercice au compte Report à Nouveau. Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres du GFI seraient de 2 286 949 euros au 31/12/2022 ;
- a approuvé la décision d'augmenter le capital maximal statutaire du GFI de son niveau actuel de 5 010 000 € à 7 500 000 €.

Résolutions

Ayant pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, le Conseil de Surveillance invite les associés du GFI CoeurForest à considérer de rendre un avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui leur sont soumises au titre de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2023.

6. PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes et rapport annuel

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils lui sont présentés, lesdits comptes se soldant par une perte de (31 037,40) euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se soldent par une perte de (31 037,40) euros, décide conformément à la proposition faite par la Société de Gestion, d'affecter cette perte de la manière suivante :

- en totalité au compte « *Report à nouveau* », dont le solde est ainsi porté à (31 037,40) euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société CŒURFOREST, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la Société 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.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

SIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour les formalités légales

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

A titre extraordinaire :

PREMIÈRE RÉOLUTION

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

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

- Modification de l'article 6.2

ANCIENNE REDACTION

« **ARTICLE 6. CAPITAL SOCIAL**

[...]

6.2 Capital social statutaire

Le capital social statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, est fixé à cinq millions et dix mille euros (5.010.000 €), divisé en trente-trois mille quatre cents (33 400) parts de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale chacune.

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

NOUVELLE REDACTION

« **ARTICLE 6. CAPITAL SOCIAL**

[...]

6.2 Capital social maximum statutaire

*Le capital social **maximum** statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, est fixé à **sept millions cinq cent mille euros (7.500.000 €)**, divisé en **cinquante mille (50 000)** parts de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale chacune.*

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

- Modification de l'article 8

ANCIENNE REDACTION

« ARTICLE 8. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de cinq millions et dix mille euros (5.010.000 €), représenté par trente-trois mille quatre cents (33 400) parts de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. [...] »

NOUVELLE REDACTION

« ARTICLE 8. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

*La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de **sept millions cinq cent mille euros (7.500.000 €)**, représenté par **cinquante mille (50 000)** parts de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale chacune, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. [...]*

Le reste de l'article 8 demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Modification des articles 6.3 (CAPITAL SOCIAL – Capital social effectif) et 26.3 (ASSEMBLEES GENERALES – Assemblées Générales Extraordinaires) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale décide de modifier les articles 6.3 (CAPITAL SOCIAL – Capital social effectif) et 26.3 (ASSEMBLEES GENERALES – Assemblées Générales Extraordinaires) afin de remplacer le terme "capital social statutaire" par le terme "capital social maximum statutaire".

TROISIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour les formalités légales

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

7. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés de la société CoeurForest,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CoeurForest, relatifs à l'exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2022, 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 17 décembre 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 14 juin 2023

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

Vasken Nerguiz
Associé

8. RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Aux associés de la société CoeurForest,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

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

Vasken Nerguiz
Associé

9. LES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2022 ET ANNEXES FINANCIERES

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/22
ACTIF			
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brevets et droits assimilés			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériel et outillage			
Autres immobilisations corporelles			
Immob. en cours / Avances & acomptes			
Immobilisations financières			
Participations et créances rattachées			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL ACTIF IMMOBILISE			
Stocks			
Matières premières et autres approv.			
En cours de production de biens			
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Créances			
Clients et comptes rattachés			
Fournisseurs débiteurs			
Personnel			
Etat, Impôts sur les bénéfices			
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	11 413		11 413
Autres créances			
Divers			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités	2 331 846		2 331 846
Charges constatées d'avance			
TOTAL ACTIF CIRCULANT	2 343 259		2 343 259
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Prime de remboursement des obligations			
Ecarts de conversion - Actif			
COMPTES DE REGULARISATION			
TOTAL ACTIF	2 343 259		2 343 259

Bilan

	Net au 31/12/22
PASSIF	
Capital social ou individuel	1 900 950
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	417 036
Ecarts de réévaluation	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice	-31 037
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 286 949
Produits des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
<i>Emprunts</i>	
<i>Découverts et concours bancaires</i>	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	
Emprunts et dettes financières diverses	
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	56 310
<i>Personnel</i>	
<i>Organismes sociaux</i>	
<i>Etat, Impôts sur les bénéfiques</i>	
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>	
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Produits constatés d'avance	
TOTAL DETTES	56 310
Ecarts de conversion - Passif	
TOTAL PASSIF	2 343 259

Compte de résultat

	du 17/12/21 au 31/12/22 13 mois	Variation absolue (montant)
PRODUITS		
Ventes de marchandises		
Production vendue		
Production stockée		
Subventions d'exploitation		
Autres produits	26 672	26 672
Total	26 672	26 672
CONSOMMATION M/SES & MAT		
Achats de marchandises		
Variation de stock (m/ses)		
Achats de m.p & aut.approv.		
Variation de stock (m.p.)		
Autres achats & charges externes	58 175	58 175
Total	58 175	58 175
MARGE SUR M/SES & MAT	-31 502	-31 502
CHARGES		
Impôts, taxes et vers. assim.		
Salaires et Traitements		
Charges sociales		
Amortissements et provisions		
Autres charges		
Total		
RESULTAT D'EXPLOITATION	-31 502	-31 502
Produits financiers	465	465
Charges financières		
Résultat financier	465	465
Opérations en commun		
RESULTAT COURANT	-31 037	-31 037
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel		
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
RESULTAT DE L'EXERCICE	-31 037	-31 037

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : GFI COEURFOREST

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 2 343 259 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 31 037 euros.

L'exercice a une durée de 13 mois, recouvrant la période du 17/12/2021 au 31/12/2022.

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

Règles générales

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Faits caractéristiques

Autres éléments significatifs

Le GFI CoeurForest a demandé à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) son visa de commercialisation. Il lui a été délivré le 13 septembre 2022.

Aucune acquisition d'actif forestier n'est intervenue sur l'exercice.

Notes sur le bilan

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 11 413 euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	11 413	11 413	
Charges constatées d'avance			
Total	11 413	11 413	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Capitaux Propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 1 900 950,00 euros décomposé en 12 673 titres d'une valeur nominale de 150,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice		
Titres émis pendant l'exercice	12 673	150,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	12 673	150,00

Notes sur le bilan

Dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 56 310 euros et le classement par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	56 310	56 310		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
Total	56 310	56 310		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	54 962
Total	54 962

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

Le début d'année 2023 a été consacré à des efforts d'activation et de prospection commerciale de façon à créer les conditions d'un déploiement progressif de la collecte, en même temps que de premiers actifs forestiers ont été identifiés et visités.

Les trois actifs identifiés entre fin 2022 et début 2023, ont été visités plusieurs fois par l'équipe de gestion et expertisés par l'expert forestier indépendant. Ces visites et expertises ayant été conclusives, l'équipe de gestion a décidé de lancer les processus d'acquisition de ces actifs pour le GFI.

- le Bois des Grands Taillis, une forêt mixte de 28,68 ha, à dominante feuillue, à Milly-la-Forêt, a été acquise pour un montant de 331 k€, frais et droits inclus ;
- le bois de la Vialle, une hêtraie d'environ 29,25 ha, dans l'Allier, a été expertisée par l'expert forestier indépendant fin janvier 2023 et une offre d'achat a été signée le 13/02/2023 avec les propriétaires actuels. La signature de la vente est prévue le 03/07/2023, sous réserve d'obtention de toutes pièces et justificatifs attendus ;
- la forêt de Saint-Auvent, une forêt mixte (feuillus et résineux) de 118,28 ha, dans le Limousin, a été expertisée en janvier 2023 et un compromis de vente a été signé le 04/04/2023 avec le propriétaire actuel. Un pacte de préférence ayant été conclu par le propriétaire précédent au profit de la SAFER, une procédure de substitution est en cours afin de pouvoir procéder à l'acquisition.

Effectifs

Néant

Honoraires des commissaires aux comptes

Aucune facturation n'est intervenue au cours de l'exercice.

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

Néant

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
Total	
Dont concernant :	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Autres informations

Engagements reçus

Néant

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
Autres engagements reçus	
Total	
Dont concernant :	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de sûretés réelles	

Annexe libre - Analyse de la variation des capitaux propres

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit			1 900 950	1 900 950
Capital en cours d'émission				
Primes d'émission				
Primes d'émission			443 708	443 708
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			- 26 672	- 26 672
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des biens forestiers				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice				- 31 037
Subventions d'investissement				
Total général			2 317 986	2 286 949

10. INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE FORESTIER

SANS OBJET.

Ayant obtenu le visa de l'AMF le 13/09/2022, le GFI n'a pas réalisé d'acquisition durant l'année 2022.
