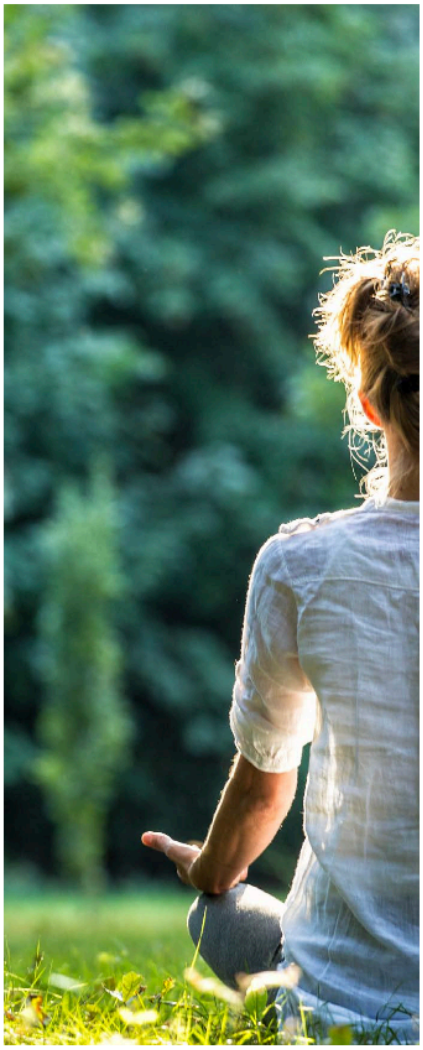
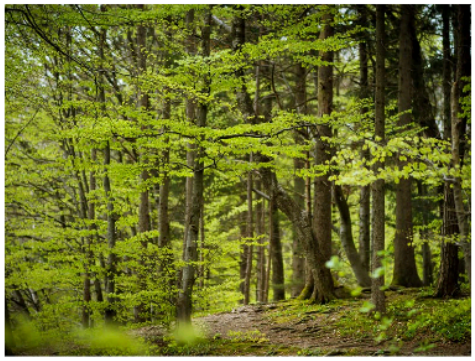




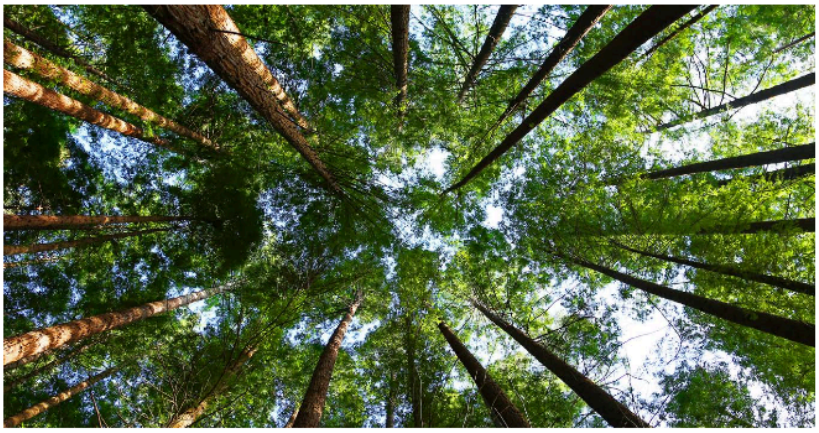


CŒURFOREST 2

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 2

Carte d'identité

Le GFI CoeurForest 2 est un Groupement Forestier d'Investissement (GFI) créé le 28/08/2024 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 932 396 153. Le GFI CoeurForest 2 a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 21 février 2025, sous le numéro GFI n°25-01.

Gouvernance

La société de gestion qui gère le GFI CoeurForest 2 est SOGENIAL IMMOBILIER.

Le Conseil de surveillance du GFI CoeurForest 2 est composé de sept membres :

- M. Stéphane CREMADES, membre et président
- M. Christian CARLI, membre
- M. Nicolas CREMADES, membre
- Mme Clara LEMOINE, membre
- M. François LOUBERSSAC, membre
- M. Thierry REGNIER, membre
- M. Davor SIMAC, membre

Le Commissaire aux comptes du GFI CoeurForest 2 est la société Emperia Audit Partners.

Les experts évaluateurs indépendants du GFI CoeurForest 2 sont :
- le Cabinet Lorne, experts forestiers ;
- le Cabinet Béchon, expert forestier ;
- la Forestière Chasseval La Bussière, expert forestier
- la société Mornat Geoffrey , expert Forestier ;
- la SAS CEGEB, expert forestier ;
- le Cabinet Antoine de Soultrait, expert forestier.

Le dépositaire du GFI CoeurForest 2 est Société Générale Securities Services.

Chiffres-clés du GFI CoeurForest 2

Le GFI CoeurForest 2 est un GFI à capital variable qui a vocation à investir dans des actifs forestiers. Il a été initialement créé le 28/08/2024.

Chiffres-clés	2025
Prix de souscription	200,00 €
Prix de retrait	180,00 €
Nombre d'associés	609
Nombre de parts au capital	36 993
Nombre de parts émises suite à fusion	0
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	36 993
Nombre de parts en attente de cession	0

Valeur comptable	6 186 312 €
Valeur de réalisation	6 362 110 €
Valeur de reconstitution**	7 399 394 €
Capitalisation	7 398 600 €

Revenus forestiers par part :	1,31 €
- dont ventes de bois	1,31 €
- dont variation du stock de bois	0,00 €
Revenus financiers par part	0,07 €
Revenus fonciers par part	0,00 €
Frais d'exploitation forestière par part	0,07 €
Frais de gestion et frais administratifs par part	1,36 €
Frais d'assurance par part	0,05 €
Impôts et taxes	0,02 €
Charges exceptionnelles	0,00 €
Résultat par part	-2,86 €
Dividende versé par part au titre de l'année	0,00 €
Report à nouveau par part	0,00 €

Nombre de forêts du GFI	5
Surface (en hectares)	130,41

2. LETTRE DE L'EQUIPE DE GESTION

Cher.e.s Associé.e.s,

Nous avons le plaisir de vous présenter le premier rapport annuel du Groupement Forestier d'Investissement (GFI) CoeurForest 2 pour l'exercice 2025.

L'année 2025 a constitué une étape fondatrice pour le GFI. Après l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en début d'année, la commercialisation a débuté au mois de mai et s'est révélée particulièrement dynamique, aboutissant à une collecte[1] d'environ 7,2 millions d'euros sur l'exercice — avec une intensité notable en fin d'année.

Cette collecte soutenue a permis de lever la garantie bancaire obligatoire et de procéder, dès le mois de novembre, à une première acquisition emblématique : la Forêt de Pontcharraud, dans l'Allier, à proximité immédiate de la forêt domaniale de Tronçais. Cette forêt de près de 54 hectares vient compléter le patrimoine initial apporté par les forêts du Groupement Forestier le Poumon Vert, qui constituaient la pierre angulaire du GFI au moment de sa création. À fin 2025, l'équipe de gestion a par ailleurs identifié plusieurs opportunités de nouveaux actifs, dont une a été réalisée, dès le premier trimestre 2026 et dont plusieurs présentent un intérêt particulier pour de prochaines acquisitions.

Ces premiers déploiements confortent la pertinence du modèle d'investissement retenu. Fondée sur la sélection rigoureuse 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 vise à 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 forêts du GFI ont généré leurs premières recettes. Les forêts du portefeuille ont produit de premiers revenus sur le second semestre, issus de coupes d'éclaircies et, à la suite d'un coup de vent ayant affecté une partie de la forêt de Lacanau, de coupes d'urgence.

L'année 2026 s'ouvre sous de bons auspices. Les équipes de gestion et commerciale restent pleinement mobilisées pour poursuivre l'effort de collecte et déployer activement les capitaux confiés par les associés dans de nouveaux actifs forestiers de qualité. Vous pouvez compter sur notre engagement total pour valoriser durablement les forêts du GFI, au service de la protection des forêts françaises et des nombreux bénéfices qu'elles apportent à l'ensemble du Vivant.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Très cordialement,

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

[1] NB : ceci inclut les souscriptions depuis l'obtention du visa de l'AMF pour le GFI, fin mars 2025, ainsi que la collecte relative à la fusion des GF Le Poumon Vert et GF CoeurForest 2 et à l'augmentation de capital de ce dernier avant la création du GFI.

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

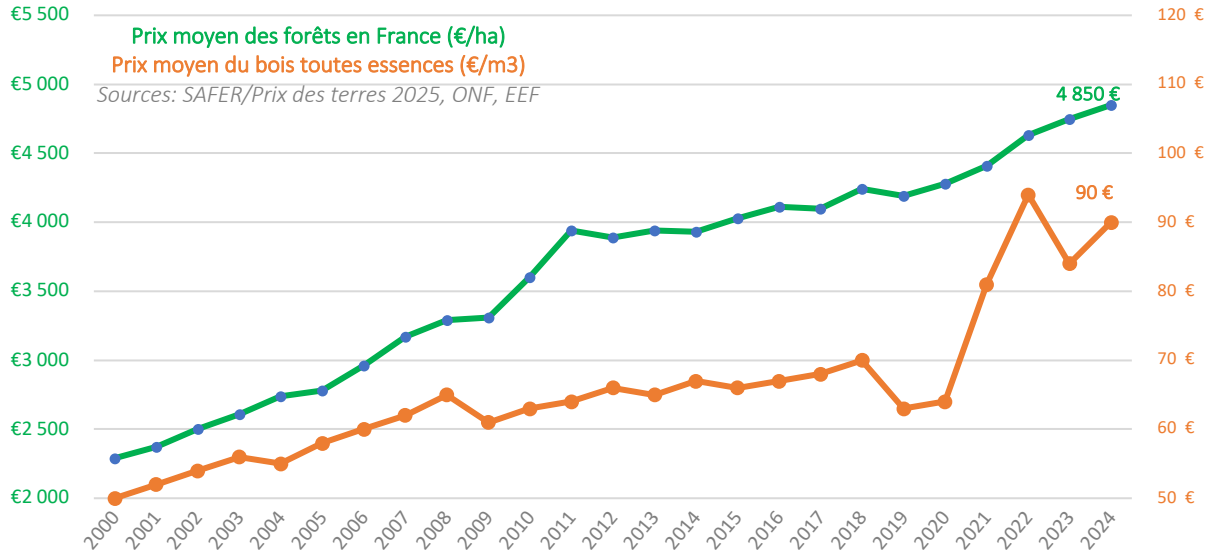
L'équipe de gestion a considéré 2025 comme une année relativement robuste. Les fondamentaux du marché de la forêt et du bois demeurent résilients, avec des disparités toutefois, dans un environnement économique et politique incertain. Les fondamentaux de la filière forêt-bois demeurent solides, portés 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[2] (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 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[3] 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.



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

[3] 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[4] 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.

[4] 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[5], 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[6] 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 2 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 travaille 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 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 ses forêts, avec l'ambition de réaliser le premier dans les années qui viennent.

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 premières acquisitions de 2025 et début 2026, l'équipe de gestion du GFI CoeurForest 2 est très active sur le terrain 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.

****

[5] Source : ONF – Communiqué de presse
https://www.onf.fr/espace-presse/%2B/2996::bilan-des-incendies-de-foret-en-2025.html
[6] 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 2 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 la collecte afin de lever rapidement la garantie bancaire obligatoire, étape nécessaire afin de pouvoir réaliser les premières acquisitions. Une première forêt a ainsi pu rejoindre les trois forêts du portefeuille du GFI CoeurForest 2 (en plus d'une petite parcelle à Espinasse Vozelle ayant vocation à rejoindre un ensemble plus large) - déjà existant à sa constitution - dès novembre 2025 ce qui a porté la surface totale des actifs du GFI à environ 130 ha.

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 la forêt de Lacanau, 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 de la collecte très importante de fin d'année, la part de forêts ne représentait qu'environ un tiers de l'actif du GFI. De nouvelles cibles d'acquisitions sont en cours d'identification ou d'analyse par l'équipe de gestion.

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 2 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, le GFI ayant déjà une certaine diversification géographique.

2025	Forêts détenues en % de la valeur vénale des biens forestiers	Forêts détenues en hectare	Forêts détenues en % de la surface totale du patrimoine forestier
Toumalin Lacanau	5%	14,33 ha	11%
Toumalin Morcenx	5%	21,21 ha	16%
Toumalin Rion-des-Landes	10%	36,72 ha	28%
Toumalin Espinasse Vozelle	3%	4,48 ha	3%
Forêt de Pontcharraud	76%	53,67 ha	41%
TOTAL	**100%**	**130,41 ha**	**100%**

L'année 2025, au-delà du portefeuille forestier existant dès sa constitution, a permis de réaliser une acquisition pour le GFI CoeurForest 2 : la Forêt de Pontcharraud pour un montant d'environ 1 884 k€, frais et droits inclus. Il s'agit d'une forêt d'environ 54 ha à dominante de chênes sessiles, mais aussi, dans une moindre mesure, de chênes pédonculés. D'autres essences feuillues accompagnent cette chênaie, telles que le tremble, des fruitiers précieux, ou le charme. Située à Ainay-le-Château, la Forêt de Pontcharraud est "mitoyenne" de la forêt domaniale de Tronçais, dont l'histoire remonte au XVIIe siècle et qui est considérée comme la plus belle chênaie d'Europe.

A ce stade, aucun autre actif n'est en process notarial, mais plusieurs cibles sont en cours d'identification, d'analyse pour de prochaines opérations, ou de process précédant une remise d'offre avant expertise indépendante.

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

1-Forêt du Toumalin - Lacanau (Gironde). Le PSG des trois forêts du Toumalin est établi pour la période 2024-2043. La forêt de Lacanau représente 14,33 ha, correspondant au secteur de Romefort. Les peuplements sont principalement constitués de pin maritime. Les orientations retenues reposent sur l'application d'une sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC), avec des coupes jardinatoires légères et régulières, la mise en place de cloisonnements d'exploitation et l'absence de coupe rase programmée. Une attention particulière est portée à la fonction sociale du site, en raison de la présence de la piste cyclable Bordeaux-Lacanau, ainsi qu'à la prévention du risque incendie par l'entretien des emprises DFCI.

2-Forêt du Toumalin - Morcenx (Landes). La propriété représente 21,21 ha de jeunes plantations âgées de 4 et 9 ans, Le nouveau PSG prévoit la poursuite d'une gestion multifonctionnelle visant à concilier production de bois, protection des milieux et intégration des enjeux de biodiversité. Les orientations principales consistent à reconstituer les terrains restant à reboiser. Une partie du secteur est concernée par le site Natura 2000 d'Arjuzanx, ce qui renforce l'attention portée aux milieux naturels.

3-Forêt du Toumalin - Rion-des-Landes (Landes). La propriété représente 36,72 ha, avec les secteurs de Vignoles, Toumalin et Beyic. Les peuplements sont majoritairement des futaies de pin maritime issues de régénération artificielle ou naturelle, à traiter progressivement en irrégulier. Les orientations principales visent à améliorer la qualité des bois sur pied, sécuriser les prélèvements dans la durée et augmenter la diversité des essences. Le PSG prévoit des rotations de coupes jardinatoires tous les 4 à 5 ans, avec des prélèvements modérés, ainsi que le maintien des emprises utiles à la défense contre l'incendie. Le long du ruisseau du Braou de Lasserre, une logique d'enfrichement sur 5 à 10 mètres est envisagée pour favoriser la biodiversité.

4-Forêt de Pontcharraud (Ainay-le-Château, Allier). Le PSG de la Forêt de Pontcharraud porte sur 53,67 ha et couvre la période 2017-2031. Située en bordure du massif de Tronçais, la forêt est composée principalement d'anciens taillis sous futaie à dominante de chêne sessile et pédonculé, dont l'absence de coupe depuis près de 70 ans a conduit à un capital forestier élevé, mais hétérogène. Les orientations principales consistent à remettre progressivement le massif en gestion active, par des interventions prudentes visant à améliorer la qualité des peuplements, préserver les sols, favoriser les plus beaux sujets et ramener le capital sur pied vers un niveau plus équilibré. Le traitement retenu vise une irrégularisation progressive, sans intervention brutale, avec une attention portée à la desserte, encore insuffisante, à organiser avant les coupes et travaux.

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

Forêt du Toumalin - Lacanau (Gironde) – Des coupes d'éclaircies, prévues au PSG, ont été réalisée en début d'année et ont généré 15,7 k€ de revenus.

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

Forêt du Toumalin - Lacanau (Gironde) – Cette parcelle, appartenant au portefeuille de forêts ayant permis de constituer le GFI, a subi, fin juin 2025, un coup de vent qui a provoqué des dégâts significatifs sur 6,7 ha et déstabilisé une autre partie du peuplement. Cet évènement - qui fait aussi partie de la vie forestière et de ses risques - a conduit l'équipe de gestion, avec l'aide de son équipe locale et celle des assureurs, à anticiper des travaux de prélèvements (voir détails ci-après) et favoriser résolument le mélange dans les années à venir afin de rendre la forêt plus résiliente. Ainsi, à la suite de ce coup de vent, des coupes d'urgence (bois et chablis) ont été réalisées et ont généré des revenus de 32,8 k€ HT. En outre, 6,4 k€ d'indemnités ont été versés par l'assurance souscrite. Cette indemnité vise à favoriser le reboisement de la parcelle touchée.

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, un des experts forestiers indépendants est également intervenu à l'occasion de l'acquisition 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 29/05/2026)

Année	Capital nominal (hors prime d'émission) au 31/12	Capitaux apportés via des souscriptions d'associés durant l'exercice et via la fusion* (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'exercice	Prix de souscription au 31/12
2025	5 548 950,00 €	7 174 202,00 €	36 993	609	638 520,00 €	200,00 €

** La société de gestion est rémunérée sur les souscriptions postérieures à l'obtention du visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers conformément à l'article L.331-4-1 du Code forestier qui lui a été délivré le 21 février 2025. Ainsi, la base sur laquelle est assise sa rémunération au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à la somme de 6 385 200,00 €.*

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 05/05/2026 – nominal de la part : 150,00 €)

	2025
Prix de souscription au 01/01	200,00 €
Résultat au 31/12	-105 767,14 €
Dividende distribué au titre de l'année	0,00 €
Rentabilité de la part	0%
Report à nouveau cumulé par part	0,00 €

4.4. Evolution des conditions de cession ou de retrait

Tableau 3 – Conditions de cession ou de retrait (tableau créé le 05/05/2026)

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
2025	0	0,00%	0	0	0,00 €

Aucune part n'était en attente de cession ou de 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 20/05/2026)

Calculs des différentes valeurs réglementaires	Montants au 31/12/2025
Capitaux propres	**6 186 311,78 €**
Valeur comptable par part	**167,23 €**
- Valeur comptable des actifs forestiers	2 202 967,00 €
+ Valorisation des actifs forestiers	2 378 765,00 €
Valeur de réalisation	**6 362 109,78 €**
Valeur de réalisation par part	**171,98 €**

Valeur de réalisation	**6 362 109,78 €**
+ Frais d'acquisition des actifs	178 407,00 €
+ Commission de souscription	739 939,45 €
+ Frais de transaction	118 938,25 €
Valeur de reconstitution	**7 399 394,48 €**
Valeur de reconstitution par part	**200,02 €**

4.6. Résultats financiers par part

Tableau 5 – Résultats financiers par part (tableau créé le 05/05/2026)

	2025	
	Montant par part	**% du total des revenus**
REVENUS		
Vente de bois	1,31 €	85%
Variation de stock de bois	0,00 €	0%
Recettes locatives brutes	0,00 €	0%
Produits financiers	0,07 €	4%
Produits divers	0,17 €	11%
TOTAL DES REVENUS	**1,55 €**	**100%**

CHARGES		
Commission de gestion	1,29 €	83%
Autres frais de gestion *	1,74 €	113%
Entretien du patrimoine	0,09 €	6%
Assurances	0,29 €	19%
Impôts et taxes	0,02 €	1%
Charges exceptionnelles	0,00 €	0%
TOTAL DES CHARGES EXTERNES	**3,43 €**	**221%**

SUITE du Tableau Résultats financiers par part	2025 Montant par part	2025 % du total des revenus
Amortissements nets		
- patrimoine	0,98 €	63%
- autres (charges à étaler)	0,00 €	0%
Provisions nettes		
- dotation nette provision pour gros entretiens	0,00 €	0%
- dotation nette aux autres provisions	0,00 €	0%
TOTAL DES CHARGES INTERNES	**0,98 €**	**63%**
TOTAL DES CHARGES	**4,41 €**	**284%**

RESULTAT	**(2,86) €**	**-184%**
Variation du report à nouveau	(2,86) €	-184%
Revenus distribués	0,00 €	0%

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

En 2025, le GFI a réalisé, un résultat négatif d'un montant global de -105 767,14 €. Celui-ci est principalement lié au fait que le GFI est au début de sa vie et que sa constitution et sa gouvernance, en tant que véhicule pouvant faire appel public à l'épargne, ont supposé un certain nombre de frais que ce soit la commission de gestion de la société de gestion ou des frais ponctuels (pour la constitution), ou fixes (concernant la gouvernance : commissaire aux comptes, dépositaires, expert indépendant, expert comptable…). Il est aussi lié à une dépréciation passée en raison d'une parcelle touchée par un coup de vent.

Les revenus forestiers, quant à eux, ont permis de limiter le résultat négatif et ont pu être réalisés grâce à la préexistence d'un modeste portefeuille de forêts à la création du GFI.

4.7. Emploi des fonds

Tableau 6 – Emploi des fonds (tableau créé le 19/05/2026)

	Montants au 31/12/2025
Fonds collectés	7 174 202,40 €
+ Plus et moins-values de cessions d'actifs forestiers	0,00 €
+ Divers (Autres produits Divers et financiers)	57 349,47 €
- Achats d'actifs forestiers	-2 239 260,00 €
- Frais d'acquisition	-243 603,48 €
- Commission de souscription	-638 520,00 €
- Divers (commissions, honoraires, salaires, taxes, divers)	-126 823,61 €
+ Emprunts	0,00 €
Sommes restant à investir	**3 983 344,78 €**

4.8. Endettement

Tableau 7 – Ratio d'endettement du GFI (tableau créé le 05/05/2026)

Endettement	2025
Ratio autorisé par l'AG	0%
Dette au 31/12	0,00 €
Ratio d'endettement	0%

4.9. Emploi des liquidités et valeurs assimilées

Tableau 8 – Ventilation de la Trésorerie du GFI (tableau créé le 05/05/2026)

Type de placement	Montant	% de l'Actif du GFI
Compte courant	4 068 385,43 €	62,8%
Compte à terme	0,00 €	0,0%
Contrat de capitalisation	0,00 €	0,0%
TOTAL	**4 068 385,43 €**	**62,8%**

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

4.10. Délais de paiement

Tableau 9 – Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu (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	1	0	0	1	2	3
Montant total des factures concernées HT	2 025 €	0 €	0 €	633 €	14 025 €	14 658 €
% 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	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, d'un total de 57 349,47 €, sont constitués des produits forestiers d'un montant total de 48 480,63 €, issus des coupes d'éclaircies et des coupes d'urgence (bois et chablis) ayant eu lieu dans la Forêt du Toumalin - Lacanau. A cela s'ajoutent les indemnités d'assurance perçues à la suite du coup de vent ayant affecté la Forêt du Toumalin – Lacanau pour un montant de 6 385 € et des produits financiers d'un montant total de 2 483,84 €.

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 frais d'expertise indépendante et du comptable. Les autres charges regroupent celles relatives aux opérations de gestion des forêts (coût de travaux forestiers, assurances…), les charges d'écocertification (certification PEFC, audit carbone), de cotisations professionnelles et autres charges administratives. Aussi, le total des charges supporté par le GFI s'élève ainsi à 163 116,61 €, déduction faite des charges imputées sur la prime d'émission (commission de souscription, frais de notaire et frais d'évaluation pré-acquisition). Il est à noter que ces charges incluent également une dépréciation de 36 293,00 € reflétant l'impact du coup de vent ayant affecté la forêt du Toumalin – Lacanau.

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

NATURE DE PRODUITS	Montant 2025
Produits d'exploitation forestière	48 480,63 €
Produits financiers	2 483,84 €
Autres produits et services	6 385,00 €
Neutralisation des frais imputés sur prime d'émission*	882 123,48 €
TOTAL	**939 472,95 €**

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

NATURE DE CHARGES	Montant 2025
Gestion forestière	4 305,00 €
Assurances	10 687,75 €
Commissions perçues par la société de gestion	686 228,91 €
Honoraires comptable et commissaire aux comptes	16 300,00 €
Frais dépositaires	23 075,00 €
Autres frais administratifs, financiers et de gestion	6 620,21 €
Frais sur acquisitions	243 603,48 €
Impôts et taxes	574,72 €
Charges de personnel	0,00 €
Divers	53 845,02 €
TOTAL	**1 045 240,09 €**

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

Montant de l'actif géré	Taux HT maximum des frais de gestion	Montant HT	Frais de gestion HT, en % de l'actif géré	Commentaire
6 447 150,88 €	0,74%*	47 708,91 €	0,7400%	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	**47 708,91 €**	**0,74%**	

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

Décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue de 28 novembre 2025 et a décidé d'augmenter le capital du GFI à 11 325 900 € afin d'être en mesure, dans la période à venir, d'accepter des souscriptions représentant un montant global, prime d'émission incluse, d'environ 15 millions d'euros, via les partenaires distributeurs du GFI notamment.

L'Assemblée Générale a également décidé de :

- corriger certaines erreurs matérielles dans la documentation d'enregistrement au Greffe du GFI ;
- autoriser 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.

  et conférer mandat au Gérant 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.

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

Le 30/03/2026, le GFI CoeurForest 2 a acquis le Bois de Saint-Rémy-en-Rollat. Cette forêt s'étend sur 27 ha d'un seul tenant à proximité de la forêt domaniale de Marcenat, pour un montant d'environ 327 k€, hors frais et droits.

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€.

4.15. Profil de risque

L'investissement en parts de CoeurForest 2, 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 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

La stratégie d'investissement du GFI intègre des facteurs de durabilité et prend 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 2 contribue de manière substantielle à au moins trois de ces objectifs environnementaux.[7]

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

[7] 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. »

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 2 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.

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 2 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.

Le GFI suit une Méthodologie d'évaluation et de suivi du stock de carbone de ses forêts formalisée par l'équipe de gestion dès 2023, fondée sur le corpus scientifique du Label Bas Carbone notamment.

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 s'approprier la Charte de gestion des forêts des GFI CoeurForest. Celle-ci est 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 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 sont en ligne avec le classement du GFI CoeurForest 2 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.

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 (durées de demi-vie linéaires, non prise en compte du stock de carbone du sous-étage).

Cette méthodologie vise à établir le stock de CO2 des forêts du GFI et son évolution en prenant en compte, schématiquement, les étapes et éléments suivants :

A) Concernant l'évaluation du stock

- l'analyse a pour point de départ l'évaluation du volume de bois par essence de chaque forêt du GFI ;
- on en déduit le stock de CO2 dans la biomasse (aérienne et racinaire) en prenant en compte le taux de matière sèche de chaque type ou catégorie d'essences en présence, sur la base de leurs infradensités respectives ;
- on convertit ensuite les tonnes de matière sèche en tonne de carbone, puis en tonnes de CO2 équivalent (tCO2 eq.) ;
- on ajoute au stock de la biomasse, le carbone piégé dans la litière (10 tC/ha) et dans le sol (70 tC/ha), ces valeurs de référence étant données par la littérature scientifique.

B) Concernant l'évolution du stock,

- on part des données de référence des grandes zones forestières (données IGN/GRECO/forêt privée) pour avoir, pour chaque région forestière, des hypothèses fiables de:
    - 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 gCO2 eq./km.

Aussi, un audit carbone, mené selon cette méthodologie, par un expert indépendant, a-t-il été réalisé pour chacune des forêts acquises 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	130 ha	**60 746**	60 746	-	59 785	1 226	**61 011**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	**-**	-	-	481	-961	1 226	**265**	489	-18,0	-0,4	**470**	**735**	**1,2%**
Variation depuis acquisition	**-**	-	-	481	-961	1 226	**265**	489	-18,0	-0,4	**470**	**735**	**1,2%**

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.)	
Forêts du Toumalin*	76,74 ha	**29 511**	**29 511**	-	28 533	1 226	**29 759**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	-	-	-	465	-978	1 226	**248**	489	-18,0	-0,4	**470**	**719**	**2,4%**
Variation depuis acquisition	-	-	-	465	-978	1 226	**248**	489	-18,0	-0,4	**470**	**719**	**2,4%**
Forêt de Pontcharraud	53,67 ha	**31 235**	**31 235**	-	31 252	0	**31 252**	-	-	-	-	-	
Variation annuelle	-	-	-	17	17	0	**17**	0	0,0	-0,1	**0**	**17**	**0,1%**
Variation depuis acquisition	-	-	-	17	17	0	**17**	0	0,0	-0,1	**0**	**17**	**0,1%**

** Les forêts du Toumalin sont regroupées en un item unique car elles partagent le même PSG.*

Stock et puits de carbone — Résultats 2025

L'impact carbone des forêts du portefeuille du GFI CoeurForest 2 en 2025 a permis de séquestrer ou d'éviter l'émission d'un total de 735 t.CO_2 éq., reflétant la constitution initiale du portefeuille forestier au cours de l'exercice et les premières opérations sylvicoles engagées dès l'acquisition.

Ce résultat se décompose comme suit :

- variation nette du stock carbone (bois sur pied + produits bois) : +265 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 de la récolte 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 481 t.CO_2 éq. pour l'ensemble du portefeuille, soit une densification globale du capital forestier du GFI ;
- effet substitution : +489 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 une forêt du portefeuille sur l'exercice : la Forêt du Toumalin - Lacanau ;
- émissions liées aux opérations de prélèvement : -18 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 : -0,4 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 la premières acquisition (en plus du portefeuille existant à la constitution du GFI), l'impact carbone cumulé du GFI s'établit à +735 t.CO_2 éq., dont +489 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 61 011 t.CO_2 éq. en fin d'exercice, contre 60 746 t.CO_2 éq. à la date d'acquisition des différentes forêts, soit une progression nette de +265 t.CO_2 éq. Cette évolution positive 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.

Biodiversité

Comme indiqué ci-dessus, dans le paragraphe se référant la Charte de gestion des forêts des GFI CoeurForest 2, l'équipe de gestion du GFI y a précisé son approche de protection la biodiversité qui, en parallèle d'une pratique de la Sylviculture mélangée à couvert continu – qui offre, en soi, des éléments de rassurance en termes de protection de la biodiversité – prévoit également le déploiement progressif d'un réseau de placettes permanentes qui permettront d'objectiver la qualité de la gestion forestière et de l'état de la biodiversité en suivant plusieurs indicateurs dendrométriques et naturalistes. Ce déploiement prendra se fera dans le temps, en prenant en compte les marges de manœuvres financières du GFI.

En outre, un travail d'exploration des possibilités de création potentielle d'un scoring, ou d'une carte d'identité de la biodiversité pour chaque forêt du portefeuille a été débuté par l'équipe de gestion. Ces dernières années et se poursuivra en 2026 pour être affiné car il est complexe et les standards / référentiels nationaux ou internationaux encore trop hétérogènes.

Conseil scientifique

Le Conseil scientifique du GFI CoeurForest 2 (partagé avec le GFI CoeurForest) 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 2, 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[8]

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 2 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 2. 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, qui constituait le premier exercice social du GFI, la collecte brute (hors retraits) s'est élevée à 6 385 200 euros, correspondant à la souscription de 31 926 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2025, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 7 174 202,40 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 d'un nouvel actif depuis sa constitution.

Cette acquisition représente près de 54 hectares et porte la surface totale du patrimoine du GFI à environ 130 hectares.

- VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine du GFI s'élève à 2 239 260 € hors droits, soit 2 481 078,68 € 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 négatif de -105 767,14 €. Pour chaque part, le résultat net est de -2,86 €. Il n'y a donc pas de résultat distribuable.

La Société de Gestion propose d'affecter la perte de cet exercice comme suit :

- Affectation en report à nouveau pour -105 767,14 €.

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.

[8] NB : dans le paragraphe « Capital et marché des parts » ci-dessus, la collecte et les souscriptions se rapportent à l'année civile 2025 ou, plus précisément, à la période suivant l'obtention du visa de l'AMF. Ces chiffres n'incluent donc pas les 5 mois de 2024 faisant partie de ce premier exercice comptable du GFI et pris en compte dans les tableaux du présent rapport annuel.

- **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. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes. 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 :

- 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 ;

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

- Modification du nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance, pour le ramener de sept à trois.

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.

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 Monsieur Stéphane CREMADES, Président du Conseil de Surveillance)

****

6. PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE

TEXTE DES RÉSOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
DU 16 JUIN 2026

A titre Ordinaire :

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 2025, tels qu'ils lui sont présentés, lesdits comptes se soldant par une perte de 105 767,14 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 une perte de 105 767,14 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-105 767,14 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 du GFI CŒURFOREST 2, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2025 à :

- Valeur comptable : 6 186 311,78 euros, soit 167,23 euros par part ;
- Valeur de réalisation : 6 362 109,78 euros, soit 171,98 euros par part ;
- Valeur de reconstitution : 7 399 394,48 euros, soit 200,02 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

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 de Toumalin – Lacanau, de Toumalin – Morcenx, de Toumalin – Rion-des-Landes, de Toumalin – Espinasse Vozelle et de Pontcharraud, approuve, dans les conditions de l'article L.331-4-1 du code forestier, les plans simples de gestion des massifs concernés et mandate la Société de Gestion pour faire toutes démarches en vue de leur agrément, poursuite, ou mise à jour si nécessaire.

SIXIÈME 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.

Le prospectus du GFI est modifié en conséquence.

SEPTIÈME 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.

A titre Extraordinaire :

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

Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires ;
Modifications corrélatives des articles 26.2 (« Assemblées Générales Ordinaires »)
et 26.3 (« 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 26.2 (« Assemblées Générales Ordinaires ») et 26.3 (« Assemblées Générales Extraordinaires ») des statuts du GFI sont ainsi modifiés comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« ***26.2.*** *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.

26.3 *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

« *26.2. 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.

26.3 *Assemblées Générales Extraordinaires*

[…]

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

Le reste des articles 26.2 et 26.3 demeurent inchangés.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») 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 et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide de modifier :

(i) le nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance, pour le ramener de 7 à 3 ;

(ii) 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 :

ANCIENNE REDACTION

« *ARTICLE 22. CONSEIL DE SURVEILLANCE*
[…]
22.2 Nomination
Le Conseil de Surveillance est composé d'au moins sept (7) membres et de onze (11) au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) exercices.
[…] »

NOUVELLE REDACTION

« *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.

QUATRIÈME 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.

****

7. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (reproduction du texte)

GFI CŒURFOREST 2
Groupe Forestier d'Investissement à capital variable
au capital initial de 760 050€
135, avenue Wagram
75017 Paris
932 396 153 RCS Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice de 17 mois clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société GFI CŒURFOREST 2,

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 2 relatifs à l'exercice de 17 mois 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 28 août 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 2

Groupe Forestier d'Investissement à capital variable
au capital initial de 760 050€
135, avenue Wagram
75017 Paris
932 396 153 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 2,

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article 21 des statuts, nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la Société de gestion : commission de souscription

La société GFI CŒURFOREST 2 verse, à la société de gestion, une commission de souscription correspondant à un taux de 10% HT maximum (soit 12% TTC) appliqué sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Au titre de l'exercice 2025, la commission de souscription versée par votre société s'est élevée à un montant de 638 520 € HT.

Rémunération de la Société de gestion : commission de gestion

La société de gestion assure notamment pour la société GFI CŒURFOREST 2 des prestations d'administration et de gestion des actifs de la société et de sa trésorerie.

A cet égard, la société GFI CŒURFOREST 2 verse, à la société de gestion, une commission de gestion correspondant à un taux de 0,74 % HT maximum (soit 0,888 % TTC) appliqué à la valeur des actifs détenus par la société GFI CŒURFOREST 2.

Au titre de l'exercice 2025, la commission de gestion versée par votre société s'est élevée à 47 709 € HT.

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 (exercice de 17 mois)

ACTIF	31/12/2025 (17 mois)		
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net
Immobilisations composants les forêts :			
Sols et éléments attachés	279 300		279 300
Infrastructures, aménagement et bâtiment			-
Matériel d'exploitation			-
Stocks liés à l'activités forestière :			-
Bois sur pied	1 941 895	36 293	1 905 602
Bois exploités après coupes et autres éléments			-
TOTAL I (Biens forestiers)	**2 221 195**	**36 293**	**2 184 902**
Capital souscrit non appelé			
Frais d'établissement			
Autres Immobilisations :			
Immobilisations incorporelles	18 065		18 065
Immobilisations corporelles			
Immobilisations financères			-
Créances :			
Ventes de bois et comptes rattachés	39 308		39 308
Locataires et comptes rattachés			-
Autres créances	172 027		172 027
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	4 068 385		4 068 385
Comptes de régularisation actif :			
Charges constatées d'avance	-		-
Autres comptes de régularisation - Actif (*)			-
TOTAL II (Autres actifs)	**4 297 786**	**-**	**4 297 786**
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II)	**6 518 982**	**36 293**	**6 482 688**

Bilan – PASSIF (exercice de 17 mois)

PASSIF	31/12/2025 (17 mois)		
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net
Capital [dont versé : 5 548 950]	5 548 950		5 548 950
Primes d'émission, de fusion, d'apport	743 129		743 129
Écarts de réévaluation			-
Réserves			-
Report à nouveau			-
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	- 105 767		- 105 767
Subventions d'investissement			-
TOTAL I (Capitaux propres)	**6 186 312**	**-**	**6 186 312**
Autres fonds propres			
Provisions pour risques et charges			
Dettes :			
Dettes financières	1 752		1 752
Dettes d'exploitation	294 625		294 625
Dettes diverses			-
Comptes de régularisation passif :			
Produits constatés d'avance			
Écarts de conversion et différences d'évaluation -Passif			
TOTAL II (Autres passifs)	**296 376**	**-**	**296 376**
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I + II)	**6 482 688**		**6 482 688**

COMPTE DE RESULTAT (exercice de 17 mois)

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2025 (17 mois)
Loyers	-
Ventes de bois	48 481
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	6 385
Total I : produits de l'activité forestière	54 866
Achats de marchandises, de matières premières et autres approvisionnements	
Variation de stocks	
Autres achats et charges externes	6 270
Impôts, taxes et versements assimilés	575
Salaires	-
Cotisations sociales	-
Dotation aux amortissements et aux dépréciations sur biens forestiers	36 293
Valeurs comptables des immobilisations composant la forêt cédées	
Autres charges	-
Total II : Charges de l'activité forestière	43 138
Résultat de l'activité forestière (I-II)	**11 728**
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	47 709
Autres charges d'exploitation ne relevant pas de l'activité forestière	72 270
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	119 979
Résultat d'exploitation autre que le résultat de l'activité forestière (III - IV)	**- 119 979**
Produits financiers de participation	
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	
Autres intérêts et produits assimilés	2 484
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	2 484
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 d	
Total VI Charges financières	-
Résultat financier (V - VI)	**2 484**
Résultat courant (I - II + III - IV + V - VI)	**- 105 767**
Produits exeptionnels (VII)	
Charges exeptionnelles (VIII)	
Résultat exceptionnel (VII - VIII)	**-**
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI + VII - VIII)	**- 105 767**

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (exercice de 17 mois)

ANALYSE DE LA VARIATION 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	Incorporation au capital	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				5 548 950					5 548 950
Primes d'émission, de fusion, d'apport									
Primes d'émission, de fusion, d'apport				1 721 013					1 721 013
élèvement sur primes d'émission, de fusion, d'apport			- 56 311				- 882 123	- 39 450	- 977 884
Écarts de réévaluation									-
Réserves									-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat									-
(si prévu par les statuts)									-
Report à nouveau		-							-
Résultat de l'exercice		-				- 105 767			- 105 767
Résultat de l'exercice hors acomptes sur dividendes									-
Acomptes sur dividendes									-
Subventions d'investissement									-
Total des capitaux propres	**-**	**-**	**- 56 311**	**7 269 963**	**-**	**- 105 767**	**- 882 123**	**- 39 450**	**6 186 312**

La distribution de dividendes de 56 311 € est intervenue par prélèvement sur la prime de fusion issue de l'absorption du GF Le Poumon Vert conformément à la décision des associés réunis en session extraordinaire le 8 octobre 2024.
Le versement de cette distribution a été neutralisé par le paiement pour le compte des associés de l'impôt sur la plus-value réalisée.

Le 28 octobre 2024, la Gérance a décidé d'incorporer au capital social la somme de 39 450 € prélevée sur le solde de la prime de fusion et sur la prime d'émission conformément au mandat qui lui a été donné le 8 octobre 2024 par les associés.

ETAT DU PATRIMOINE (exercice de 17 mois)

ETAT DU PATRIMOINE	31/12/2025	
	Valeur nette bilan	Valeurs estimées
Immobilisations composant les forêts :		
Actifs incorporels liés à la forêt	18 065	18 065
Terrains	279 300	427 832
Infrastructures, aménagement et bâtiment	-	-
Matériel d'exploitation		
Stocks liés à l'activité forestière :		
Bois sur pied	1 905 602	1 932 868
Bois exploités après coupes et autres éléments	-	
TOTAL I (Biens forestiers)	2 202 967	2 378 765
Capital souscrit non appelé		
Frais d'établissement		
Autres immobilisations	-	-
Créances	211 336	211 336
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	4 068 385	4 068 385
TOTAL II (Autres actifs d'exploitation)	4 279 721	4 279 721
Autres fonds propres	-	
Provisions pour risques et charges	-	
Dettes	- 296 376	- 296 376
TOTAL III (Passifs d'exploitation)	- 296 376	- 296 376
Comptes de régularisation - Actifs et passifs IV		-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV)	6 186 312	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (I + II + III + IV)		6 362 110

ETAT DETAILLE DES BIENS FORESTIERS (exercice de 17 mois)

ETAT DETAILLE DES BIENS FORESTIERS	31/12/2025	
	Valeur nette	Valeurs estimées
Massifs forestiers (immobilisations composant la forêt et stocks liés à l'activité forestière)		
Département de la Gironde (33)	124 648	124 648
Département des Landes (40)	357 125	367 950
Département de l'Allier (03)	1 721 194	1 886 167
TOTAL Biens forestiers	**2 202 967**	**2 378 765**

COEURFOREST 2

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 6 482 688€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte nette comptable de -105 767€.

L'exercice a une durée de 17 mois, couvrant la période du 28/08/2024 au 31/12/2025.

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

Faits caractéristiques de l'exercice :

Évènements principaux :

En octobre 2024, le GF Coeurforest 2 :

- a absorbé le GF Le Poumon Vert détenant un portefeuille de 4 forêts,

- s'est transformé en GFI sous réserve de l'obtention du visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) conformément à l'article L.331-4-1 du Code forestier.

Ce dernier lui a été délivré le 21 février 2025.

En novembre 2025, le GFI a procédé à l'acquisition de la forêt de Pontcharraud, d'une surface de près de 54 ha, inscrite à l'actif pour la somme de 1 650 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).

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

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

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

Informations relatives au bilan :

ACTIF :

Immobilisations :

- 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	18 065	-	18 065
Terrains	279 300	-	279 300
Amélioration du Fonds	-	-	-
Constructions	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-
Plantation Pérennes	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-
TOTAUX	**297 365**	**-**	**297 365**

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	1 941 895	36 293	1 905 602
TOTAUX	**1 941 895**	**36 293**	**1 905 602**

Dépréciations Actif :

L'évaluation des forêts a fait l'objet d'un rapport d'actualisation à la clôture de l'exercice. Une dépréciation du peuplement de la forêt de Lacanau a été constatée à hauteur de 36 K€ comme suite au coup de vent subi au cours de l'exercice.

Dépréciation Actif	Début exercice	+ Dépréciation	- Dépréciation	Fin exercice
Stocks et encours	-	36 293	-	36 293
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres Actifs	-	-	-	-
TOTAUX	**-**	**36 293**	**-**	**36 293**

Produits à Recevoir :

Produits à Recevoir		Montant
Intérêts courus	Immobilisations Financières	-
	Participation Groupe	-
	Participation Hors Groupe	-
	Clients	-
	Associés	-
	Trésorerie	283
Autres produits	Facture à Établir	39 308
	RRR à obtenir, Avoir à Recevoir	-
	Personnel	-
	Sécurité Sociale	-
	État	-
	Divers	-
TOTAL		**39 591**

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		-		
Clients douteux ou litigieux		-		
Autres créances clients		39 308		
Personnel et comptes rattachés		-		
Mutualité sociale agricole et autres organismes sociaux		-		
État et collectivités Publiques	Taxe sur la valeur ajoutée	171 266		
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	-		
	Divers	-		
Groupe, communauté d'exploitation et associés		587		
Débiteurs divers		124		
Charges constatées d'avance		-		
TOTAUX		**211 285**	-	-
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 5 548 950 est décomposé en 36 993 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	0	0
Actions ou parts émises pendant l'exercice	36 993	150,00
Augmentation de la valeur nominale des parts ou actions		
Actions ou parts composant le capital social en fin d'exercice	36 993	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		1 752			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à + de 1 an à l'origine		-			
Emprunts et dettes financières divers		-			
Fournisseurs et comptes rattachés		286 023			
Personnel et comptes rattachés		-			
Mutualité sociale agricole et autres organismes sociaux		-			
État et collectivités Publiques	Taxe sur la valeur ajoutée	6 551			
	Autres impôts, taxes et assim.	1 050			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-			
Groupe, communauté d'exploitation et associés		-			
Autres dettes		1 000			
Produits constatés d'avance		-			
TOTAUX		**296 376**	-	-	-
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	1 752
	Concours bancaires courants	-
Autres Charges	Factures à recevoir	266 873
	Remise Rabais Ristournes, Avoir à établir	-
	Participations des salariés	-
	Personnel	-
	Organismes Sociaux	-
	Autres charges fiscales	1 050
	Divers	-
TOTAL		**269 675**

COMPTE DE RESULTAT :

Chiffre d'affaires :

Libellé	TOTAL CA
Ventes sur pieds et bois de chauffage	48 481
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	**48 481**

Résultat Financier :

	Exercice N	Exercice N-1
Produits Financiers de Participations	2 484	-
Charges Financières	-	-
Résultat financier	**2 484**	-

Autres Informations Spécifiques :

Honoraires des commissaires aux comptes :

Honoraires de certification des comptes : 7 000 € HT

Honoraires des autres services : 2 300 € HT

Evénements postérieurs à la clôture :

Le 30/03/2026, le GFI Coeurforest 2 a acquis le Bois de Saint-Rémy-en Rollat. Cette forêt s'étend sur 27 ha d'un seul tenant à proximité de la forêt domaniale de Marcenat, pour un montant d'environ 327 k€, hors frais et droits.

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 n'a aucun salarié au 31/12/2025

Engagements hors bilan :

Il n'y a aucun engagement hors bilan.

10. INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE FORESTIER

L'année 2025 a permis de réaliser une première acquisition pour le GFI CoeurForest 2, portant le nombre de forêts du portefeuille à cinq (quatre forêts et une parcelle plus petite ayant vocation à rejoindre une autre forêt du GFI) puisque celui-ci en comportait déjà quatre à la création du GFI. Après le lancement de la collecte en mai 2025, cette première acquisition, réalisée dès novembre, démontre la capacité des équipes de gestion à déployer les fonds collectés sur des actifs de qualité et avec célérité.

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

2025	Forêts détenues en % de la valeur vénale des biens forestiers	Forêts détenues en hectare	Forêts détenues en % de la surface totale du patrimoine forestier
Toumalin Lacanau	5%	14,33 ha	11%
Toumalin Morcenx	5%	21,21 ha	16%
Toumalin Rion-des-Landes	10%	36,72 ha	28%
Toumalin Espinasse Vozelle	3%	4,48 ha	3%
Forêt de Pontcharraud	76%	53,67 ha	41%
TOTAL	**100%**	**130,41 ha**	**100%**

1-Forêt du Toumalin - Lacanau (Gironde)

Il s'agit d'une forêt de pin maritime de 14,33 ha située à Lacanau, en Gironde, correspondant principalement au secteur de Romefort. Elle faisait partie du portefeuille de forêts présent initialement dans un autre groupement forestier et ayant permis la création du GFI. Le PSG des trois forêts du Toumalin est établi pour la période 2024-2043. Les peuplements sont essentiellement composés de pin maritime, conduits selon une logique de sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC), avec des coupes jardinatoires légères et régulières permettant d'éviter les coupes rases et de maintenir un couvert forestier permanent. Les orientations retenues portent également sur la mise en place progressive de cloisonnements d'exploitation afin de limiter l'impact des interventions sylvicoles sur les sols et les peuplements. Le reboisement à la suite du coup de vent évoqué au début de ce rapport prendra la forme d'un mélange d'essences résineux et feuillus (pin maritime et chêne). Cela permettra de constituer un nouveau peuplement qui devrait être plus résiliant face au défi du réchauffement climatique, mieux résister aux vents, mieux adapté aux attaques éventuelles parasitaires et au stress hydrique. Une attention particulière est accordée à la fonction sociale et paysagère du massif, en raison notamment de la proximité de la piste cyclable Bordeaux-Lacanau, ainsi qu'à la prévention du risque incendie grâce à l'entretien des infrastructures DFCI et des emprises de sécurité.

2-Forêt du Toumalin - Morcenx (Landes)

Il s'agit d'une propriété forestière de 21,21 ha située à Morcenx, dans les Landes, répartie notamment sur les secteurs de Commanday et du Braou. Elle faisait partie du portefeuille de forêts présent initialement dans un autre groupement forestier et ayant permis la création du GFI. Le PSG applicable aux forêts du Toumalin couvre la période 2024-2043. Les peuplements sont principalement constitués de pin maritime, dans un contexte forestier typique du massif landais. Les orientations de gestion retenues visent à poursuivre une gestion multifonctionnelle conciliant production de bois, protection des milieux naturels et préservation de la biodiversité. Le programme sylvicole prévoit notamment la reconstitution progressive des terrains restant à reboiser ainsi que la conduite des peuplements en sylviculture mélangée à couvert continu, au moyen d'éclaircies douces et progressives favorisant la stabilité des peuplements et la continuité du couvert forestier. Une vigilance particulière est portée aux

enjeux écologiques, une partie du massif étant concernée par le site Natura 2000 d'Arjuzanx, reconnu pour l'intérêt de ses habitats et de sa biodiversité.

3-Forêt du Toumalin - Rion-des-Landes (Landes)
Il s'agit d'une forêt de 36,72 ha située à Rion-des-Landes, dans les Landes, comprenant notamment les secteurs de Vignoles, Toumalin et Beyic. Elle faisait partie du portefeuille de forêts présent initialement dans un autre groupement forestier et ayant permis la création du GFI. Le PSG applicable à l'ensemble des forêts du Toumalin est établi pour la période 2024-2043. Les peuplements sont majoritairement composés de futaies de pin maritime issues de régénération naturelle ou artificielle, avec pour objectif une évolution progressive vers des peuplements irréguliers. Les orientations de gestion visent principalement à améliorer la qualité des bois sur pied, sécuriser les prélèvements dans le temps et accroître progressivement la diversité des essences et des structures forestières. Le PSG prévoit des rotations de coupes jardinatoires tous les quatre à cinq ans, avec des prélèvements modérés permettant de maintenir un couvert forestier continu et de limiter les risques liés aux aléas climatiques. Une attention particulière est également portée à la prévention des incendies par le maintien des emprises DFCI. Enfin, le long du ruisseau du Braou de Lasserre, des zones d'enfrichement naturel sur plusieurs mètres sont prévues afin de favoriser les continuités écologiques et le développement de la biodiversité locale.

4-Forêt du Toumalin - Espinasse Vozelle (Allier)
Il s'agit d'une parcelle de 4,48 ha située à Espinasse Vozelle, dans l'Allier, qui faisait partie du portefeuille de forêts présent initialement dans un autre groupement forestier et ayant permis la création du GFI. Compte tenu de sa taille, elle a vocation à rejoindre et intégrer une future forêt du GFI dans la même région.

5-Forêt de Pontcharraud (Ainay-le-Château, Allier)
Il s'agit d'une forêt feuillue de 53,67 ha située à Ainay-le-Château, dans l'Allier, à proximité immédiate du massif de Tronçais, acquise dans une logique de valorisation patrimoniale de long terme. Le PSG couvre la période 2017-2031. Les peuplements sont principalement composés d'anciens taillis sous futaie à dominante de chêne sessile et de chêne pédonculé. L'absence d'exploitation significative depuis plusieurs décennies a conduit à la constitution d'un capital forestier important mais relativement hétérogène, tant en qualité qu'en structure. Les orientations retenues consistent à remettre progressivement le massif en gestion active au moyen d'interventions prudentes et sélectives visant à améliorer la qualité des peuplements, préserver les sols, favoriser les plus beaux sujets d'avenir et rééquilibrer progressivement le capital sur pied. Le traitement sylvicole retenu repose sur une irrégularisation progressive des peuplements, sans intervention brutale ni coupe rase, avec une attention particulière portée à l'organisation de la desserte forestière préalable aux travaux et aux futures exploitations.

****

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

Dénomination du produit : GFI CoeurForest 2 SIREN : 932 396 153

Objectif d'investissement durable

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

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.

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

☒ Oui ☐ Non

☒ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental : 37 %***

- ☒ 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**

**37% correspond au montant de la collecte investi en actifs forestiers au 31/12/2025, sachant que le solde est de 63% constitué par de la trésorerie en attente d'investissement.*

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 2 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 CO_2 séquestré par les forêts du GFI s'élevait à 61 011 tCO_2eq, soit une capacité annuelle de séquestration de 481 tCO_2eq/an et un impact carbone global annuel positif de 735 tCO_2eq nettes séquestrées ou évitées, soit +1,2%. 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 avait été soumise à l'ensemble des partenaires gestionnaires locaux du GFI et était déployée sur 100% des actifs forestiers du portefeuille, couvrant une surface totale de 130,41 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	N/A — première publication	N/A — première publication	N/A — première publication
31/12/2025	61 011 tCO_2eq	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 01/01/2025. 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 61 011 tCO_2eq, avec une capacité annuelle de séquestration de 481 tCO_2eq/an et un impact carbone global annuel positif de +735 tCO_2eq nettes séquestrées ou évitées (effet substitution inclus), soit +1,2%. 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, couvrant 130,41 hectares. 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 cinq actifs forestiers pour ce produit financier en 2025 (dont quatre déjà présents à la constitution du GFI et un – la forêt de Pontcharraud – acquis en 2025), 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.

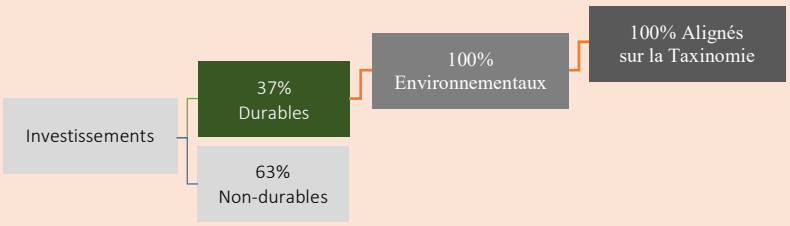
La liste comprend les investissments constituant **la plus grande proportion d'investissments** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir l'année civile 2025.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Toumalin – Espinasse Vozelle	Foncier forestier	1%	France
Toumalin – Lacanau	Foncier forestier	2%	France
Toumalin – Morcenx	Foncier forestier	2%	France
Toumalin – Rion-des-Landes	Foncier forestier	4%	France
Forêt de Pontcharraud	Foncier forestier	29%	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
La trésorerie et les créances nettes du GFI (fonds collectés en attente de déploiement en actifs forestiers). En tant que GFI en première année d'activité, une part significative de la collecte reste à investir.

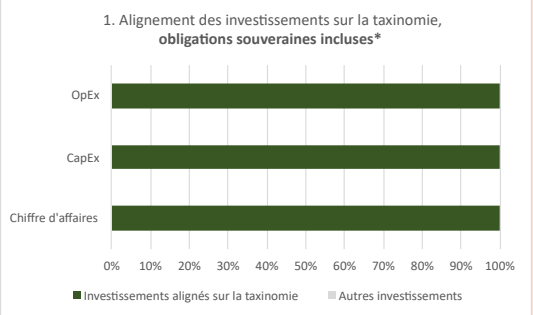
Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

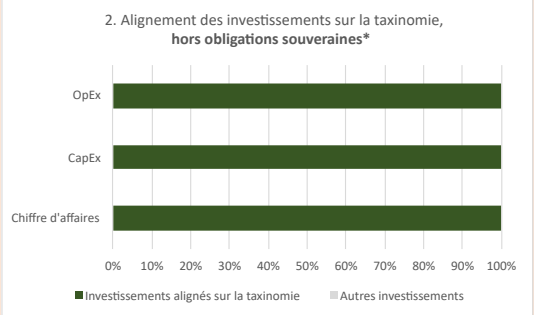
Les investissements ont été à 37% réalisés dans du foncier forestier, conformément à la stratégie d'investissement du GFI. Le solde, soit 63%, est composé de liquidités (trésorerie en attente d'investissement). Cette proportion élevée de liquidités est caractéristique de la première année d'activité du GFI, marquée par une collecte soutenue concentrée sur le second semestre 2025.

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 [9]

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

☒ Non

[9] 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 63% d'investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables », constitués de liquidités (trésorerie en attente d'investissement). Il s'agit de fonds collectés dans le cadre de la première année commerciale du GFI (visa AMF obtenu en février 2025, commercialisation débutée en mai 2025, première acquisition en novembre 2025), non encore investis en actifs forestiers à la date de clôture. La collecte soutenue de fin d'exercice n'avait pas pu être intégralement déployée au 31/12/2025. L'ensemble des investissements décidés ont été réalisés dans des actifs forestiers. Ces actifs liquides sont neutres par rapport à l'objectif d'investissement durable.



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