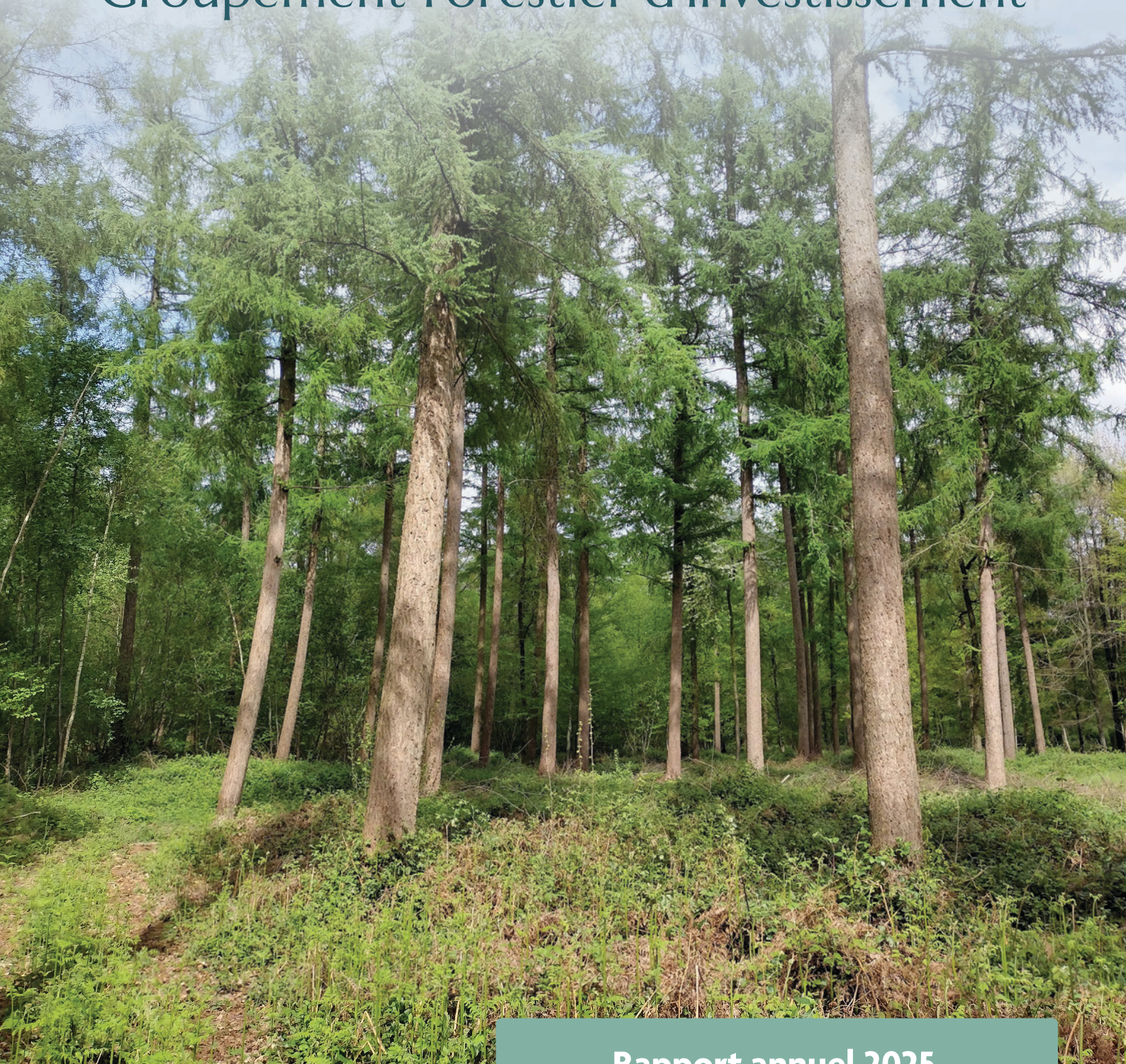


FORECIAL 2

Groupement Forestier d'Investissement



Rapport annuel 2025

FORECIAL 2

Groupement Forestier d'Investissement constitué sous forme d'une Société Civile à Capital Variable
faisant offre au public de ses parts sociales
régie par les articles L. 214-86 à L. 214-113 du Code Monétaire et Financier
et par les articles L. 331-1 à L. 331-7 du Code forestier

Capital social au 31/12/2025 : 10 887 300 €
922 558 184 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers G.F.I. n°23-05 du 09 juin 2023 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2026

Exercice 2025

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2025

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000€
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associés.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'Administration

M. Guirec PENHOAT

Administrateurs

Mme Michèle SEPHONS
M. Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE

M. Jean-Philippe MARTIN

Conseil de Surveillance

M. David GUYOT - Président

M. Olivier BERTAUD
M. Alain BISSETTA
M. Vincent DANIS
M. Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRE
M. François LIZÉ
M. Louis ORSONI
M. Bertrand PULLES
M. Éric REY

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
M. Serge BOTTOLI

Expert Forestier

CONSEILS ESTIMATIONS GESTION D'ESPACES BOISES (CEGEB)

68 rue du Centre - 60 350 BERNEUIL-SUR-AISNE

Dépositaire

CACEIS Bank

89-91, rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2025 a confirmé la pertinence historique de l'investissement forestier. Dans un paysage économique marqué par la volatilité des marchés financiers, cet investissement forestier a une nouvelle fois démontré sa capacité à conjuguer sérénité patrimoniale et responsabilité environnementale.

Investir dans la forêt, ce n'est pas seulement acquérir du foncier ; c'est s'inscrire dans le cycle de la nature, un temps long qui ignore les soubresauts du quotidien.

FIDUCIAL Gérance poursuit son savoir-faire forestier depuis plus de 40 ans et renforce son expertise dans le domaine de l'investissement forestier avec le lancement du Groupement Forestier d'Investissement (GFI) FORECIAL 3.

Notre stratégie de gestion repose sur un équilibre fondamental : la préservation de la biodiversité et l'exploitation raisonnée du bois. Cette année, nous avons poursuivi un travail méticuleux pour diversifier les essences, adapter nos massifs au changement climatique et se porter acquéreur de nouvelles forêts.

Votre GFI FORECIAL 2 n'est pas qu'un outil de diversification patrimoniale ; c'est aussi un acteur de la transition écologique. En tant que gestionnaire, FIDUCIAL Gérance s'engage à maximiser le rôle de "puits de carbone" de vos actifs. Cette année, une estimation du stockage carbone a été réalisée sur votre GFI FORECIAL 2. Chaque hectare stocke en moyenne 82 tonnes de CO₂. Chaque hectare géré participe activement à la lutte contre le réchauffement climatique. Nous veillons également à la santé de nos écosystèmes forestiers, garantissant ainsi la pérennité de votre investissement pour les générations futures.

2025 aura été une année dynamique sur le plan des acquisitions : cinq nouveaux massifs sont venus renforcer le patrimoine forestier pour un peu plus de 406 hectares :

- Deux massifs en Seine et marne (77) avec le Bois des Trois Maisons pour 70 hectares et le Bois de la Fosse Jarry pour 39 hectares ;
- Un massif dans la Somme (80) avec le Bois d'Arguel et de l'Hospice pour 145 hectares ;
- Un massif en Haute-Saône (70) avec la forêt d'Autrey pour 40 hectares ;
- Un massif dans l'Yonne (89) avec le Bois des Mines Noires pour 111 hectares.

Pour l'exercice à venir, notre ambition est de poursuivre une politique d'acquisition sélective afin de poursuivre la mutualisation des risques géographiques et climatiques de notre portefeuille. FIDUCIAL Gérance restera votre partenaire de confiance, garant d'une gestion éthique, transparente et performante de ce patrimoine vivant.

Nous vous remercions de votre fidélité et de votre engagement à nos côtés pour une finance plus verte et durable.

"La forêt est le seul actif qui prend de la valeur pendant qu'on dort, tout en respirant pour la planète."

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Bois d'Arguel et de l'Hospice - NEUVILLE
COPPEGUEULE / LE MAZIS & INVAL BOIRON (80)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par le
GFI FORECIAL 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Le GFI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2025

Flux net perçu	14 846 430 €
Nombre de parts	72 582
Nombre d'associés	559
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	178,36 €
Valeur de reconstitution par part	206,18 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	210,00 €
Prix de retrait ⁽²⁾	189,00 €
Périodicité de versement du dividende	annuelle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 01 septembre 2023.

⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 01 septembre 2023.

Patrimoine forestier au 31/12/2025

Nombre de forêts	8
Hectares	549 ha
Valeur vénale hors droits	6 539 000 €
Loyers quittancés HT	24 199 €

Compte de résultat 2025 en € par part

Revenus locatifs	0,33 €	Charge nette d'exploitation	1,04 €
Vente de bois	1,42 €	Charge nette de l'activité forestière (hors revenus locatifs et vente de bois)	1,16 €
Produits financiers	4,21 €	Charges financières	0,00 €
Résultat exceptionnel	0,00 €	Résultat net	3,76 €

FORECIAL 2

Catégorie	Groupement Forestier d'Investissement
Date de création / de constitution	13/12/2022
Classification SFDR	Article 8 ⁽³⁾

⁽³⁾ Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement, plus d'informations sont disponibles sur notre site internet.

Forêts par zones géographiques

- Yonne (89) : 30 %
- Somme (80) : 26 %
- Seine et Marne (77) : 20 %
- Aisne (02) : 9 %
- Loiret (45) : 8 %
- Haute-Saône (70) : 7 %




Essences du GFI

- Chêne : 63 %
- Hêtre : 23 %
- Autres : 6 %
- Mélèze / Epicéa : 4 %
- Frêne : 3 %
- Pin Laricio : 1 %



Les forêts du GFI FORECIAL 2


 **Bois des Hautes-Visées**
Aisne (02)
Surface : 47 hectares

 **Bois des Trois Maisons**
Seine et Marne (77)
Surface : 70 hectares

 **Bois de Longuevault**
Loiret (45)
Surface : 44 hectares

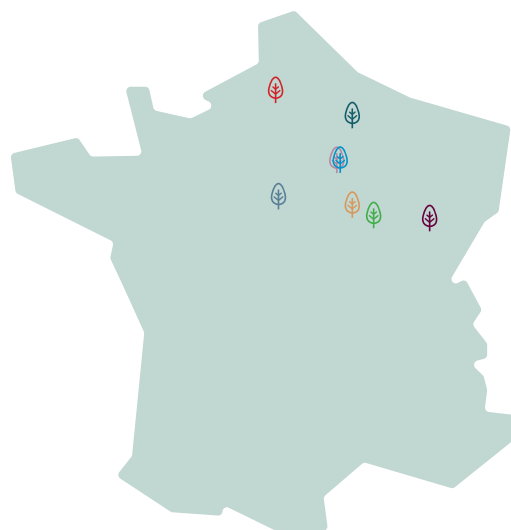
 **Bois des Mines Noires**
Yonne (89)
Surface : 111 hectares

 **Bois de Maison Dieu**
Yonne (89)
Surface : 51 hectares

 **Bois d'Arguel et de l'Hospice**
Somme (80)
Surface : 145 hectares

 **Forêt d'Autrey**
Haute-Saône (70)
Surface : 40 hectares

 **Bois de la Fosse Jarry**
Seine et Marne (77)
Surface : 39 hectares



Sommaire

Éditorial	page 3
Le GFI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique 2025 - 2026	page 6
Conjoncture forestière 2025	page 7
Le marché des forêts 2025	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable	page 9
Nos Groupements Forestiers et l'Investissement Responsable	page 12
Rapport de la Société de Gestion	page 13
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 17
Composition du patrimoine au 31 décembre 2025	page 19
Présentation des comptes annuels	page 20
Annexe aux comptes annuels	page 24
Rapport du Conseil de Surveillance	page 30
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 31
Projet de texte des résolutions	page 34
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 36



Bois de la Fosse Jarry - DAGNY (77)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par le
GFI FORECIAL 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Conjoncture économique 2025 - 2026

I. ANALYSE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

a. Une reprise progressive dans un environnement encore contraint

Après deux années de forte correction, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2025 une stabilisation des volumes, traduisant un retour progressif des investisseurs sans pour autant marquer une véritable phase de rebond. Sur l'ensemble de l'année, les montants investis atteignent 13,7 milliards d'euros, un niveau globalement stable par rapport à 2024, mais très en retrait des standards observés avant 2022.

Cette stabilité masque toutefois une dynamique interne contrastée. Les investisseurs opèrent dans un cadre marqué par une visibilité macroéconomique limitée, une séquence politique nationale et locale génératrice d'attentisme, et un marché du financement qui demeure sélectif malgré la stabilisation des taux. Le coût de l'incertitude, notamment lié aux échéances électorales de 2026-2027, continue de peser sur les décisions d'allocation, tant du côté des investisseurs domestiques qu'internationaux.

Dans ce contexte, la reprise observée repose moins sur une hausse du nombre de transactions que sur le retour ciblé de capitaux sur des actifs jugés sécurisés. Les volumes restent concentrés sur des opérations unitaires de taille significative, traduisant une approche défensive et sélective, davantage orientée vers la préservation du couple rendement/risque que vers une logique d'expansion.

À l'échelle européenne et mondiale, la France s'inscrit dans une trajectoire similaire : les marchés immobiliers restent globalement stables en 2025, sans reprise franche mais avec des fondamentaux en voie de normalisation après la phase d'ajustement des valeurs engagée depuis 2022.

b. Une sélectivité accrue au profit des stratégies diversifiées

La structure du marché évolue sensiblement, avec une préférence marquée pour les stratégies diversifiées, qui concentrent désormais une part croissante des flux. En 2025, l'immobilier diversifié en France représente 7,1 milliards d'euros investis, en progression de 18 % sur un an, illustrant l'intérêt des investisseurs pour des portefeuilles capables de mutualiser les risques sectoriels et locatifs.

À l'inverse, les classes d'actifs traditionnelles font face à une lecture plus exigeante :

- Les bureaux restent pénalisés par l'abondance de l'offre et par des incertitudes structurelles liées aux usages, même si les actifs prime et centraux continuent de capter l'essentiel de la demande.
- Le commerce bénéficie d'un regain d'intérêt ciblé, essentiellement concentré sur les pieds d'immeubles parisiens et les formats alimentaires, tandis que les retail parks souffrent de l'absence d'opportunités de qualité.
- L'industriel et la logistique conservent un poids significatif dans les allocations, mais enregistrent un ralentissement des volumes en raison du retrait des grandes opérations de portefeuille.

Les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation : 4,75 % en logistique, 5,75 % pour les locaux d'activité, traduisant un marché qui a désormais intégré l'essentiel de la remontée des taux obligataires et du coût du financement.

II. ANALYSE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

a. Le marché des bureaux : entre stabilisation et polarisation

i. Une activité locative en retrait mais sans rupture

Le marché des bureaux reste marqué par une demande placée contenue, reflet d'un environnement économique encore prudent et de stratégies immobilières d'entreprises centrées sur l'optimisation des surfaces. Si les volumes locatifs restent inférieurs aux moyennes historiques, la dynamique observée en 2025 traduit davantage une phase de stabilisation qu'une nouvelle dégradation.

Les utilisateurs privilégient des surfaces récentes, flexibles et bien localisées, renforçant la polarisation du marché. Les zones centrales et les immeubles de dernière génération continuent de capter la majorité de la demande, tandis que les secteurs périphériques et les actifs obsolètes subissent des délais d'écoulement prolongés.

Cette dichotomie structurelle conforte une lecture désormais installée : le marché des bureaux ne se contracte pas de manière homogène, mais se recompose autour d'un noyau d'actifs prime, seuls capables de répondre aux exigences environnementales, techniques et d'usage des entreprises.

ii. Une offre abondante et un taux de vacance durablement élevé

L'offre immédiate demeure élevée en Île-de-France, portée par les livraisons neuves et par le retour sur le marché d'actifs devenus inadaptés aux nouveaux standards. Le taux de vacance francilien s'inscrit durablement à des niveaux élevés, masquant toutefois de fortes disparités géographiques.

Les immeubles bien situés, rénovés ou neufs, conservent une attractivité élevée et affichent des loyers prime en progression, tandis que les actifs secondaires concentrent l'essentiel de la vacance. Cette situation renforce les arbitrages à venir et alimente les stratégies de repositionnement, de restructuration ou de reconversion.

b. Le marché des commerces : un retour de l'investissement ciblé

i. Des volumes soutenus par les actifs prime

L'investissement en commerce affiche une résilience relative en 2025, porté par des opérations emblématiques sur des actifs de premier plan. Les pieds d'immeubles parisiens concentrent l'essentiel des volumes, confirmant leur statut de valeur refuge dans un environnement incertain.

Les principales transactions réalisées illustrent l'appétit persistant pour les localisations ultra-centrales et pour les actifs sécurisés par des enseignes solides. À l'inverse, les retail parks enregistrent un net ralentissement, moins par manque d'intérêt que par insuffisance d'offres correspondant aux critères de rendement et de qualité recherchés par les investisseurs.

Du côté des profils d'investisseurs, les fonds d'investissement demeurent moteurs, tandis que les SCPI/OPCI affichent un retrait marqué, avec un investissement net nul en 2025, contrastant avec leur rôle historiquement acheteur.

ii. Une consommation sous tension mais des formats résilients

Sur le plan locatif, la consommation reste contrainte par le pouvoir d'achat, mais les arbitrages des ménages bénéficient aux formats les plus lisibles : alimentaire, discount non alimentaire et commerces de proximité. Les grandes artères prime et les centres commerciaux dominants conservent une fréquentation solide, tandis que les formats intermédiaires restent plus exposés.

Les enseignes poursuivent une stratégie qualitative, axée sur la rationalisation des réseaux, la maîtrise des coûts immobiliers et la recherche de localisations performantes, contribuant à stabiliser les fondamentaux locatifs du secteur.

c. L'industriel et la logistique : des fondamentaux solides malgré un ralentissement conjoncturel

Le segment industriel et logistique totalise 2,7 milliards d'euros investis en 2025, avec un léger recul par rapport aux années précédentes.

La demande placée d'entrepôts s'inscrit en léger repli à l'échelle nationale (3,2 millions de m², -5 % sur un an), tandis que l'Île-de-France affiche une dynamique plus mesurée mais toujours positive sur les formats intermédiaires et le dernier kilomètre.

L'offre progresse, portée par une activité soutenue de construction neuve, conduisant à une hausse du taux de vacance national à 6,8 % fin 2025 (contre 5,8 % fin 2024). Les situations demeurent toutefois contrastées selon les territoires, les pôles de la dorsale logistique conservant les fondamentaux les plus solides.

Pour conclure, en 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise entre dans une phase de consolidation. La reprise est amorcée, mais demeure progressive, conditionnée par une sélectivité accrue des investisseurs, une exigence renforcée sur la qualité des actifs et une lecture prudente du contexte macroéconomique et politique.

Les stratégies s'orientent vers la diversification, la centralité et la durabilité, tandis que les actifs secondaires font face à des ajustements plus profonds. Dans ce cadre, 2026 apparaît comme une année charnière, susceptible de marquer le retour à un cycle d'investissement plus fluide, à condition que la visibilité économique et institutionnelle se renforce.

Source : Analyse Fiducial Gérance ; Knight Frank.

Conjoncture forestière 2025

L'année 2025 ne s'est pas contentée d'être une année de transition ; elle a agi comme un accélérateur de particules pour une filière bois-forêt française qui, jusqu'ici, avançait à deux vitesses. Pour prendre la pleine mesure de cette conjoncture, il faut plonger dans les rouages complexes d'une économie qui tente de réconcilier le temps long de l'arbre — le siècle — avec l'urgence court-termiste des marchés de l'énergie et de la finance verte.

I. LE GRAND DÉCOUPLAGE : LE BOIS S'ÉMANCEIPE DU BÉTON

Pendant plus d'un demi-siècle, la santé de la filière bois était le miroir exact de celle du ciment. Quand le bâtiment allait, le bois suivait. En 2025, ce lien ombilical a été tranché par une crise immobilière systémique. Les taux d'intérêt, bien que stabilisés, ont durablement refroidi l'ardeur des primo-accédants, entraînant une chute libre des permis de construire de maisons individuelles.

Pourtant, la filière n'a pas sombré. Un phénomène de découplage s'est opéré : le bois est devenu un matériau de "chirurgie urbaine". On ne construit plus de nouveaux quartiers en périphérie, on soigne l'existant. L'année 2025 a vu l'explosion des chantiers de réhabilitation où le bois est utilisé pour sa légèreté : surélévation d'immeubles haussmanniens ou de barres HLM, isolation par l'extérieur, et remplacement des menuiseries PVC par du bois-alu haute performance. Ce virage a imposé une montée en gamme technique sans précédent des scieries, délaissant le débit de charpente standard pour des produits d'ingénierie à haute valeur ajoutée.

II. LA GÉOPOLITIQUE DU CHÊNE : DE LA GRUME AU COMPOSANT

Le chêne français, véritable joyau de la couronne forestière, a achevé en 2025 sa mue diplomatique. Après des années de tensions entre les scieurs français et les exportateurs vers l'Asie, le gouvernement a pérennisé le "label bois européen". Ce dispositif a de facto limité les flux de grumes brutes vers la Chine au profit des unités de transformation locales.

Cette stratégie a porté ses fruits : les prix du chêne sur pied ont connu un atterrissage en douceur (environ -5 %) car la demande des industriels français est restée vigoureuse. Les tonnelleriers, portées par d'excellentes ventes mondiales et un appétit insatiable pour les spiritueux premium, ont soutenu les cours des bois de haute qualité, malgré un ralentissement de la demande en fin d'année. En parallèle, l'industrie du parquet a réussi à regagner des parts de marché face aux stratifiés pétrosourcés, portée par un consommateur de plus en plus sensible à la "santé de l'air intérieur" et à la durabilité.

III. L'OGRE ÉNERGÉTIQUE : VERS UNE GUERRE DES USAGES ?

Le fait marquant de 2025 reste l'ascension fulgurante du bois-énergie. Dans un contexte de prix de l'électricité et du gaz qui demeurent structurellement élevés, la biomasse est devenue la "nouvelle électricité". Cette dynamique a transformé la structure même de la récolte en forêt.

On observe désormais une concurrence frontale pour la matière ligneuse entre trois pôles :

1. L'industrie du panneau et du papier : qui a besoin de fibres pour l'ameublement et l'emballage.
2. Les réseaux de chaleur urbains : de plus en plus nombreux à passer au bois pour décarboner les villes.
3. La chimie du bois (biosourcée) : un secteur émergent qui commence à extraire des molécules du bois pour remplacer le plastique.

Cette pression a dopé la valeur des bois de faible qualité (les "bois de trituration"), qui ont vu leur prix progresser de 8 à 10 %. Si cela réjouit les propriétaires de forêts dégradées, les industriels du panneau s'inquiètent d'une possible pénurie de matière première, craignant que l'on ne brûle ce qui pourrait être recyclé.

IV. LA RÉSILIENCE BIOLOGIQUE : LA SYLVICULTURE DE L'URGENCE

Sur le plan biologique, 2025 a été l'année du constat de la "nouvelle normalité". Le cycle des saisons semble s'être dérégulé au point d'impacter les coûts d'exploitation. Un printemps "mousson" suivi d'un été "canicule sèche" a forcé les entreprises de travaux forestiers à investir massivement dans des engins à faible pression au sol pour éviter de détruire les structures racinaires lors des périodes de pluies intenses.

L'état sanitaire des forêts de plaine est devenu un sujet de préoccupation majeur pour l'épargne forestière. Le dépérissement du hêtre s'est accéléré, touchant des régions autrefois considérées comme des sanctuaires, comme la Normandie. En réaction, 2025 a marqué l'apogée des "plantations de diversification". Le Fonds Vert et les aides d'État ont subventionné des mélanges audacieux : le Cèdre de l'Atlas remplace l'Épicéa dans l'Est, tandis que le Pin Laricio et le Chêne pubescent gagnent du terrain vers le Nord. La forêt française de 2025 est un laboratoire vivant où l'on teste la résistance des arbres au climat de 2050.

V. LE BIG BANG DE LA DONNÉE : L'ARBRE NUMÉRISÉ

Enfin, la conjoncture de 2025 est indissociable de la révolution numérique imposée par le Règlement Européen sur la Déforestation (RDUE). Le métier de forestier est devenu un métier de la donnée. Chaque mètre cube de bois circulant sur le territoire doit désormais être accompagné d'un certificat de géolocalisation.

Cette contrainte a engendré deux effets majeurs :

- La consolidation du secteur : Les grandes coopératives et les gestionnaires professionnels ont absorbé les petits propriétaires, incapables de gérer cette bureaucratie numérique.
- La prime à la transparence : Le bois français a vu sa cote grimper sur les marchés internationaux. À une époque où le "greenwashing" est sévèrement puni, disposer d'un bois dont on peut prouver qu'il n'a pas contribué à la dégradation des sols est devenu un avantage compétitif décisif face aux bois d'importation aux origines floues.

CONCLUSION : UNE MATURITÉ FORCÉE

En résumé, 2025 a été l'année où la forêt française a cessé d'être un décor champêtre pour devenir un actif industriel et écologique de premier plan. La filière a appris à ne plus dépendre d'un seul marché (le bâtiment neuf) et a diversifié ses revenus grâce à l'énergie et aux nouveaux usages urbains. Si la rentabilité reste fragile face aux aléas climatiques, la valeur patrimoniale des forêts n'a jamais été aussi haute, car l'arbre est désormais reconnu comme le seul outil capable de conjuguer stockage de carbone, autonomie énergétique et souveraineté constructive.

Le marché des forêts 2025

L'analyse de la filière forêt-bois en 2025 révèle une restructuration profonde des prix, dictée par une segmentation accrue des usages et une prime à la résilience climatique. Ce n'est plus un marché de volume, mais un marché de spécialités où la valeur intrinsèque de la fibre l'emporte sur la simple disponibilité.

Voici un état des lieux analytique et détaillé par essences, reflétant les dynamiques de l'année 2025.

1. LES FEUILLUS : ENTRE SPÉCIALISATION ET VALORISATION DE LA BIOMASSE

Le marché des feuillus est porté par une demande industrielle qui cherche à compenser la raréfaction de certaines ressources importées par des essences locales jusqu'ici sous-exploitées.

Le Chêne (Souveraineté et Sélectivité) :

Le prix moyen s'établit à 228 €/m³ (-3 %). Cette légère correction fait suite à une surchauffe historique. L'analyse montre un décrochage entre le "chêne de tranchage" (très haute qualité), qui reste sur des sommets, et les qualités intermédiaires (charpente) qui subissent la concurrence des résineux techniques. Le marché chinois reste un acteur d'influence, mais les mesures de restriction à l'exportation de grumes commencent à peser sur les cours.

Le Châtaignier (L'explosion technologique) :

Avec une hausse de 26 % (119 €/m³), il sort de sa niche. Son succès est analytiquement lié à la montée en puissance de l'architecture bas-carbone. Étant naturellement de classe d'emploi 4 (résistant à l'humidité sans traitement), il devient l'alternative n°1 au bois exotique et au chêne traité.

Le Frêne (La résilience par le design) :

À 158 €/m³ (+6 %), il bénéficie d'une demande soutenue en menuiserie intérieure et en ameublement. Malgré la chalarose qui limite l'offre de bois sain, la qualité "blanc" est extrêmement recherchée pour les marchés scandinaves et le design minimaliste.

Le Hêtre (Le défi de l'industrialisation) :

Stable à 56 €/m³ (+1 %). Son potentiel reste sous-exploité en structure, mais il s'impose de plus en plus comme une essence majeure pour la fabrication de panneaux (LVL) et pour le bois-énergie de haute performance, porté par la crise des énergies fossiles.

Le Peuplier (La fibre stratégique) :

En 2025, le peuplier maintient des cours élevés (environ 65-75 €/m³). Il est le pilier de l'industrie du contreplaqué et de l'emballage léger. La tension sur l'offre (due au manque de plantations il y a 20 ans) maintient les prix sous pression.

2. LES RÉSINEUX : LE MUSCLE DE LA CONSTRUCTION DÉCARBONÉE

Les résineux subissent une mutation : on passe du bois de "commodité" au bois "d'ingénierie".

Le Douglas (Le leader structurel) :

Son ascension à 89 €/m³ (+24 %) s'explique par sa capacité à fournir du bois de cœur durable. Il est l'essence privilégiée pour le CLT (Cross Laminated Timber). L'industrie française a massivement investi dans des lignes de collage spécifiques pour le Douglas en 2024-2025, dopant ainsi la demande sur pied.

Le Pin Maritime (La polyvalence industrielle) :

Autour de 77 €/m³ (bois façonné), il reste stable. Son marché est porté par le secteur de l'emballage (palettes) qui reste vigoureux malgré le ralentissement de la consommation, et par une utilisation croissante en décoration intérieure (lambris, parquets).

Le Pin Sylvestre (La stabilité boréale) :

Souvent utilisé en imprégnation, il suit la courbe du bâtiment. Son prix reste ferme car il remplace avantageusement les imports de pins scandinaves devenus trop onéreux logistiquement.

L'Épicéa et le Sapin (Le choc sanitaire) :

Après la crise des scolytes, les prix se stabilisent enfin autour de 50-60 €/m³. On observe une raréfaction des gros bois sains, ce qui crée une tension sur les sciages de charpente traditionnelle.

CONCLUSION ANALYTIQUE :

Le marché forestier de 2025 n'est plus un bloc monolithique. On observe une décorrélation entre les bois de "commodité" (bas de gamme, trituration) dont les prix stagnent, et les bois "techniques ou esthétiques" (Douglas, Châtaignier, Chêne de qualité) qui deviennent des produits financiers à part entière.

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



L'Investissement Responsable comme Vecteur de Valeur Durable

Chez FIDUCIAL Gérance, notre mission de gestionnaire d'actifs dépasse la simple recherche de rendement financier. Nous sommes convaincus que la performance pérenne d'un patrimoine s'inscrit nécessairement dans une démarche de développement durable. Notre engagement consiste à concilier la création de valeur à long terme pour nos clients avec les impératifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de notre siècle.

Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

I. UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET STRUCTURÉE

Depuis décembre 2021, FIDUCIAL Gérance a formalisé sa vision à travers une Charte ESG rigoureuse :

Contribuer au développement des territoires

Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Cette démarche ne se limite pas à des intentions ; elle s'appuie sur une structure opérationnelle dédiée :

- Un Comité ESG : Organe de pilotage stratégique définissant les orientations majeures.
- Un Comité d'Ambassadeurs ESG : Présents dans chaque service, ils infusent les bonnes pratiques au cœur de nos métiers.
- Des Politiques Dédiées : Gestion des risques de durabilité et politique d'engagement des parties prenantes pour une transparence totale.

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes

soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce cadre, intégré à notre règlement intérieur, garantit une intégrité totale dans nos relations avec nos partenaires. Nous appliquons une politique de « Tolérance Zéro » face à toute forme de corruption ou de conflit d'intérêts, assurant ainsi la sécurité juridique et morale de nos investisseurs.

II. L'IMMOBILIER : VERS UNE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE GLOBALE

Nous intégrons les critères ESG à chaque étape du cycle de vie de nos actifs immobiliers — de l'acquisition à la gestion quotidienne, jusqu'à l'arbitrage.

1. Une Analyse Systématique

Chaque opportunité d'investissement est soumise à une grille de notation extra-financière spécifique. Celle-ci évalue neuf thématiques clés (énergie, biodiversité, santé, accessibilité, etc.) pour garantir la résilience de nos actifs face aux mutations du marché.

2. Ambition Climatique et Décret Tertiaire

Nous nous inscrivons dans une trajectoire de décarbonation ambitieuse. Conformément au Décret Tertiaire, FIDUCIAL Gérance mobilise ses équipes pour réduire la consommation d'énergie finale de son parc : - 40 % en 2030 | - 50 % en 2040 | - 60 % en 2050.

3. Collaboration avec les Locataires

Parce que la performance d'un bâtiment dépend de ses usages, nous accompagnons nos locataires via un Guide de bonnes pratiques et des actions de sensibilisation, favorisant ainsi une gestion collaborative et écoresponsable.

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité.

Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme ;
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination ;
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Environnementaux :



- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

Sociaux :



- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

Gouvernance :



- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

III. LA FORÊT : PRÉSERVER UN PATRIMOINE VIVANT ET DURABLE

La forêt est un actif unique, à la fois puits de carbone et réservoir de biodiversité. Notre gestion, depuis plus de 40 ans et 6600 hectares, inspirée par les principes de la sylviculture proche de la nature, vise l'équilibre écosystémique. La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture mélangée à couvert continu ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

Une sylviculture mélangée à couvert continu

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture mélangée à couvert continu, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture mélangée à couvert continu est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc.).

Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- Pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- Limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- Contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASFFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

IV. LABELLISATION ET REPORTING : LA PREUVE PAR LES CHIFFRES

La transparence est le socle de la confiance entre FIDUCIAL Gérance et ses investisseurs.



En adoptant cette politique d'investissement durable, FIDUCIAL Gérance s'engage à être un acteur responsable et visionnaire. Nous transformons les défis environnementaux en opportunités stratégiques, convaincus que l'immobilier et la forêt de demain seront ceux qui auront su concilier rentabilité financière et respect des limites planétaires.

« Investir avec conscience, gérer avec exigence »

Nos Groupements Forestiers et l'Investissement Responsable

STRATÉGIE DE GESTION DURABLE ET OBJECTIFS DE LONG TERME

FIDUCIAL Gérance met son savoir-faire forestier depuis plus de 40 ans au service d'investisseurs souhaitant diversifier leur patrimoine, agir concrètement en faveur de la transition écologique.

Primée en 2025 aux Victoires de la Pierre-Papier pour sa qualité de gestion, entre autres critères, FIDUCIAL Gérance poursuit son engagement en faveur d'un investissement forestier durable et rigoureux.

La gestion des massifs forestiers par FIDUCIAL Gérance repose sur une vision de long terme visant à aligner l'exploitation sylvicole avec la préservation de la biodiversité. Cette stratégie s'articule autour du développement d'une sylviculture irrégulière, de la protection rigoureuse des sols et de l'anticipation des dérèglements climatiques.

LES PILIERS OPÉRATIONNELS DE LA GESTION FORESTIÈRE

1. Le Cadre Réglementaire : Les Plans Simples de Gestion (PSG)

Pour garantir une gestion durable et encadrée, chaque propriété forestière de plus de 25 hectares fait l'objet d'un Plan Simple de Gestion (PSG). Ce document technique est obligatoirement agréé par les services de l'État, assurant la conformité des interventions avec les standards environnementaux nationaux.

2. La Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC)

La société a opéré depuis de nombreuses années une transition vers une gestion dite « douce », privilégiant la sylviculture irrégulière plutôt que les méthodes intensives.

- Exclusion des coupes à blanc : La pratique consiste à ne jamais raser entièrement une parcelle, ce qui permet de maintenir une forêt permanente et résiliente.
- Protection des habitats : Les interventions respectent les zonages environnementaux et les périodes de nidification pour ne pas perturber la faune.
- Maintien de la structure écologique : La gestion impose la conservation d'arbres morts et la protection des lisières pour favoriser la biodiversité locale.

3. Protection et Préservation des Sols

Le sol est considéré comme le cœur d'un réseau biologique complexe incluant arbres et champignons. Sa préservation est assurée par des mesures strictes :

- Calendrier d'exploitation : Interdiction totale d'exploiter les forêts durant les périodes de dégel ou après de fortes pluies pour éviter la déstructuration des sols.
- Circulation contrôlée : Les engins lourds ne sont autorisés à circuler que sur des chemins de cloisonnement spécifiques pour prévenir le tassement irrémédiable de la terre.
- Lutte contre l'érosion : La limitation des coupes blanches empêche la mise à nu des sols et la perte consécutive de matière organique.

4. Anticipation du Réchauffement Climatique

FIDUCIAL Gérance étudie en interne les possibilités pour adapter les peuplements aux futures conditions de croissance. Les leviers d'action sont :

- Diversification des essences lors des phases de reboisement pour limiter les risques sanitaires.
- Maintien du microclimat forestier en évitant les trouées trop larges dans le couvert végétal.
- Optimisation du stockage carbone, estimé à environ 85 tonnes de CO₂ par hectare sur les GFI FORECIAL et FORECIAL 2.

ENGAGEMENTS, CERTIFICATIONS ET GOUVERNANCE

Le sérieux de cette gestion est soutenu par des certifications internationales et une participation active aux instances forestières professionnelles :

- Certification PEFC : L'ensemble du patrimoine forestier est certifié selon ce standard de gestion durable. Cette certification qui est à renouveler tous les 5 ans accrédite la qualité de gestion des forêts, la traçabilité du bois, tout en respectant les principes de gestion durable : écologie préservée (biodiversité, reboisement), exploitation raisonnée et viabilité économique
- Gouvernance (ASFFOR) : FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, s'engageant à respecter une charte de déontologie de 12 recommandations mise à jour en 2015.

INFORMATIONS SUR LA DURABILITÉ ET RÉGLEMENTATION

Sur le plan réglementaire financier, la transparence est de mise concernant le GFI FORECIAL 2 :

- Le GFI FORECIAL 2 est classifié article 8 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (Règlement Disclosure) et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/2088. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental conformément aux dispositions de l'article 7 du règlement (UE) 2020/852 (Règlement Taxonomie). La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2025, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Nous vous précisons qu'il s'agit du troisième exercice social depuis la constitution du G.F.I. FORECIAL 2 en date du 13 décembre 2022 et du premier exercice permettant un comparatif avec le précédent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre G.F.I. au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, les acquisitions, la gestion des forêts suivie de l'examen des comptes annuels.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice.

Résolutions Ordinaires :

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2025 ;
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2025 ;
- Quitus à la Société de Gestion ;
- Quitus au Conseil de Surveillance ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des dites conventions.
- Désignation de membres du Conseil de Surveillance.

Mandats des membres du Conseil de Surveillance à échéance :

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de neuf (9) Associés nommés aux termes des statuts en date du 13 décembre 2022 pour trois (3) ans, arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Conformément aux stipulations des articles 13 et 31 des statuts, l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance est à échéance, à savoir les mandats de :

- Monsieur **Olivier BERTAUD** ;
- Monsieur **Alain BISSETTA** ;
- Monsieur **Vincent DANIS** ;
- Monsieur **Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRE** ;
- Monsieur **David GUYOT** ;
- Monsieur **François LIZÉ** ;
- Monsieur **Louis ORSONI** ;
- Monsieur **Bertrand PULLES** ;
- Monsieur **Eric REY**.

L'ensemble des membres sortants se représente à vos suffrages, à l'exception du membre qui a décidé de ne pas faire acte de candidature, à savoir Monsieur Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRE lequel est remercié pour la contribution apportée au titre de ces premières années d'existence du GFI FORECIAL 2.

En outre, il a été réceptionné **quatre (4)** candidatures recevables présentées par les Associés ci-après :

- Monsieur **Jean-Christophe BRY** ;
- Monsieur **Jean-Yves DAVID** ;
- Monsieur **Alain FRYBOURG** ;
- Monsieur **Patrick WASSE**.

La présentation des différentes candidatures se trouve dans le projet de texte des résolutions situé en fin de rapport.

Approbation des Plans Simples de Gestion (P.S.G.) :

Concernant les Plans Simples de Gestion (P.S.G.) des bois et forêts, consultables sur votre espace Associé connecté, ceux-ci doivent faire l'objet d'une approbation de l'Assemblée Générale et ce, conformément aux dispositions du Code forestier. A ce titre, une résolution est présentée relativement à ce point.

Jetons de présence :

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la neuvième (9^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 9 juillet 2024, le montant annuel global à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 6 750 € et ce, à compter de l'exercice 2024 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions à caractère ordinaire dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre G.F.I. dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées ou agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi ».

Pour les Associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec identifiant et code personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote.

L'Assemblée Générale 2026 se tient **en présentiel**.

Conformément aux stipulations de l'article 12 – 2. des statuts, la participation à distance des Associés à l'Assemblée Générale 2026 est envisagée **sous réserve du bon fonctionnement des nouvelles technologies**. Toute information vous sera donnée en temps utiles dans la partie « Actualité » du site internet de la Société de Gestion et les modalités de connexion à distance seront, le cas échéant, mises à disposition.

En tout état de cause, il est précisé que le vote à distance des Associés ayant opté pour cette modalité de vote devra avoir été opéré avant la tenue de l'Assemblée Générale car la connexion à distance ne permettra pas le vote en ligne en simultané.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- Soit par téléphone : **01 49 97 56 80** ;
- Soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr** ;
- Soit par courrier : **41 avenue Gambetta 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

La Société de Gestion

Évolution du capital

Durant l'exercice 2025, il a été enregistré la souscription de 14 479 parts au nominal de 150 € et 423 parts ont été retirées

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 14 056 parts au nominal de 150 €, soit 2 108 400 € pour atteindre 10 887 300 € au 31 décembre 2025, répartis sur 72 582 parts sociales.

La collecte brute s'est élevée à 3 040 590 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 210 €, et la capitalisation de FORECIAL 2 a été portée à 15 242 220 € au 31 décembre 2025.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2025, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Durant l'exercice 2025, aucune part n'a fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions et de donations.

Évolution du patrimoine

Investissements

Au cours de l'exercice 2025, votre GFI a fait l'acquisition de cinq domaines forestiers pour un volume d'investissement global de 5 117 K€ actes en mains :

- En date du 25 mars 2025, le domaine forestier d'Autrey (70), développant 40 ha, pour un volume d'investissement de 647 K€ actes en mains,
- En date du 31 mars 2025, le domaine forestier des Trois Maisons (77), développant 70 ha, pour un volume d'investissement de 839 K€ actes en mains,
- En date du 23 juillet 2025, le domaine forestier des Mines Noires (89), développant 111 ha, pour un volume d'investissement de 959 K€ actes en mains,
- En date du 12 septembre 2025, le domaine forestier de la Fosse Jarry (77), développant 39 ha, pour un volume d'investissement de 357 K€ actes en mains,
- En date du 12 septembre 2025, le domaine forestier d'Arguel et de l'Hospice (80), développant 145 ha, pour un volume d'investissement de 2 316 K€ actes en mains.

Essences du GFI

- Chêne : 63 %
- Hêtre : 23 %
- Autres : 6 %
- Mélèze / Epicéa : 4 %
- Frêne : 3 %
- Pin Laricio : 1 %



Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice 2025, votre GFI n'a arbitré aucun actif.

Composition du patrimoine forestier

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre GFI représente une superficie totale de 549 ha, répartie sur huit domaines forestiers.

Forêts par zone géographique

- Yonne (89) : 30 %
- Somme (80) : 26 %
- Seine et Marne (77) : 20 %
- Aisne (02) : 9 %
- Loiret (45) : 8 %
- Haute-Saône (70) : 7 %



BOIS DES HAUTES-VISÉES

■ REGION FORESTIERE DU SOISSONNAIS

Acquisition : octobre 2023

Département : Aisne (02)

Commune : Anizy-le-Grand et Wissignicourt

Surface : 47 hectares

Type de peuplement : Chêne et hêtre en majorité

PSG : 2025-2039

Forêt certifiée PEFC jusqu'en 2029

Bail de chasse en cours 2024/2025

Points forts : Forêt se trouvant sur de bons sols forestiers, idéaux pour produire des chênes de qualité ; de plus, la forêt dispose d'un bon potentiel cynégétique grâce à sa proximité avec le massif de Saint-Gobain.

BOIS DE LONGUEVAULT

■ REGION FORESTIERE ORLEANAIS

Acquisition : janvier 2024

Département : Loiret (45)

Commune : Chaingy

Surface : 44 hectares

Type de peuplement : Futaie mixte (chêne et pins)

PSG : 2019-2028

Forêt certifiée PEFC jusqu'en 2029

Bail de chasse en cours 2024/2025

Points forts : Bois se trouvant sur de bons sols forestiers avec un accès facile, idéaux pour produire des chênes de qualités. Le bois dispose également de peuplements forestiers diversifiés (résineux et feuillus).

FORÊT DE MAISON DIEU

■ REGION FORESTIERE DES PLATEAUX BOURGUIGNONS

Acquisition : juin 2024

Département : Yonne (89)

Commune : Saint-Cyr-les-Colons

Surface : 51 hectares

Type de peuplement : Futaie de chêne

PSG : 2021-2031

Forêt certifiée PEFC jusqu'en 2028

Bail de chasse en cours 2024/2025

Points forts : Bois disposant d'une bonne desserte ainsi qu'une station forestière favorable à la production de bois d'œuvre. De plus, le peuplement de douglas est proche de la maturité.

FORÊT D'AUTREY

■ REGION FORESTIERE DES PLAINES ET VALLEES DE LA SAONE ET AFFLUENTS

Acquisition : mars 2025

Département : Haute-Saône (70)

Commune : Autrey-lès-Gray

Surface : 40 hectares

Type de peuplement : Futaie irrégulière de chêne en majorité avec une prépondérance de bois moyen et gros bois.

PSG : 2024-2043

Forêt certifiée PEFC jusqu'en 2028 Bail de chasse en cours 2025/2026

Points forts : Localisation économiquement intéressante, station forestière propice au chêne, 40 ans de gestion dans la région par la société de gestion.

BOIS DES TROIS MAISONS

■ REGION FORESTIERE DE LA BRIE

Acquisition : mars 2025

Département : Seine et Marne (77)

Commune : Amillis

Surface : 70 hectares

Type de peuplement : Taillis avec réserve de chêne et de frêne, régularisé bois moyen-gros bois.

PSG : 2022-2036

Forêt certifiée PEFC jusqu'en 2028 Bail de chasse en cours 2025/2026

Points forts : Localisation attractive, station forestière propice au chêne, forte valorisation de la chasse, surface de gestion importante dans la région par la société, entrée rapide en production, agrandissement du GFI à venir à proximité.

BOIS DES MINES NOIRES

■ REGION FORESTIERE DU PLATEAU BOURGUIGNON SUD

Acquisition : juillet 2025

Département : Yonne (89)

Commune : Perrigny-sur-Armançon / Aisy-sur-Armançon/ Cry

Surface : 111 hectares

Type de peuplement : d'un mélange futaie/taillis dominé par le chêne et le hêtre dans la futaie, le charme en accompagnement dans le taillis et 3 ha dominés par le pin sylvestre.

PSG : 2029

Forêt certifiée PEFC jusqu'en 2028 Bail de chasse en cours 2025/2026

Points forts : des sols calcaires typiques de la région Bourgogne offrent des facilités d'exploitation valorisant le prix des bois lors de leur vente, dans une région forestière dynamique. Qualité de bois facilement exploitable par une route forestière adaptée aux grumiers.

FORET DE LA FOSSE JARRY

■ REGION FORESTIERE DE LA BRIE

Acquisition : septembre 2025

Département : Seine et Marne (77)

Commune : Dagny

Surface : 39 hectares

Type de peuplement : futaie de chêne adulte avec en accompagnement un taillis de charme, frêne et tremble exploitable

PSG : En cours de rédaction

Forêt certifiée PEFC jusqu'en 2028 Bail de chasse en cours 2025/2029

Points forts : une peupleraie bientôt exploitable complémente cette forêt. L'ensemble est traversé par des allées permettant de faciliter les exploitations.

BOIS D'ARGUEL ET DE L'HOSPICE

■ REGION FORESTIERE DE LA PICARDIE VERTE

Acquisition : septembre 2025

Département : Somme (80)

Commune : Neuville-Coppegueule, Le Mazis et Inval-Boiron

Surface : 145 hectares

Type de peuplement essences principales de chêne, hêtre, mélèze, châtaignier et épicéa. La répartition des traitements est également diversifiée : futaie feuillue irrégulière, régulière, futaie résineuse régulière.

PSG : 2033

Forêt certifiée PEFC jusqu'en 2029 Bail de chasse en cours 2025/2029

Points forts : des accès au massif pour les grumiers et engins d'exploitation, les PSG attestent d'une gestion de la forêt visant à produire du bois d'œuvre de qualité tout en garantissant la biodiversité.

Travaux

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions :

BOIS DE LONGUEVAULT :

Martelage d'une coupe d'arbres murs sur l'ensemble de la forêt et renouvellement du bail de chasse. La mise en vente cet automne de la coupe d'arbres murs sur l'ensemble de la forêt n'a pas encore trouvé preneur. Des négociations avec des exploitants locaux sont en cours en vue d'une vente à l'amiable.

BOIS DE MAISON DIEU :

Regarnis post plantation sur la parcelle forestière numéro 7 (1 800 chênes) suivi d'un dégagement en été. Marquage et vente d'une coupe de douglas en parcelle N°9. Son exploitation est prévue en 2026.

FORÊT DES HAUTES VISÉES :

Visite d'instruction pour agrément d'un nouveau plan simple de gestion qui prévoit un projet d'aménagement d'une route forestière avant les premières coupes d'éclaircies et renouvellement du bail de chasse.

FORÊT D'AUTREY :

Il est à l'étude un projet de route forestière avec la Direction Départementale des Territoires en vue de l'octroi d'une aide à la réalisation des travaux.

FORÊT DES TROIS MAISONS :

Il est à l'étude un projet de route forestière avec la Direction Départementale des Territoires en vue de l'octroi d'une aide à la réalisation des travaux.

BOIS DES MINES NOIRES :

Marquage du périmètre et du parcellaire.

FORET DE LA FOSSE JARRY :

Etablissement et présentation d'un nouveau Plan Simple de Gestion.

BOIS D'ARGUEL ET DE L'HOSPICE :

Marquage du périmètre et du parcellaire.

Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025 s'établit à 6 539 K€ hors droits, en ligne avec le prix d'acquisition.

	Forêts (K€)
Paris	
Île-de-France	1 245
Régions	5 294
Europe	
Totaux	6 539

Il est précisé que la valeur vénale du patrimoine correspond, soit à la valeur d'expertise au 31/12/2025, soit à la valeur d'acquisition pour les actifs les plus récents.



Compte de résultat au 31 décembre 2025

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FORECIAL 2 arrêtés au 31 décembre 2025 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2025.

Le résultat net de votre GFI fait ressortir un bénéfice de 273 K€.

Le résultat de l'activité forestière fait ressortir un bénéfice de 43 K€ à fin 2025, contre un bénéfice de 4 K€ à fin 2024, et principalement constitué par les loyers de chasse générés par la location des domaines forestiers détenus par votre GFI.

Le résultat d'exploitation, hors activité forestière, fait ressortir une charge nette de 75 K€ à fin 2025, contre une charge nette de 50 K€ à fin 2024. Celle-ci s'explique principalement par les honoraires divers (57 K€) et, dans une moindre mesure, les taxes et impôts divers (5 K€).

Le résultat financier fait ressortir un produit de 305 K€ fin 2025, contre un produit de 94 K€ à fin 2024, exclusivement généré par le placement d'une partie de la trésorerie disponible sur des sicav monétaires.

Le résultat net de votre GFI s'élève ainsi à 3,76 € par part, contre un bénéfice de 0,82 €/part fin 2024, permettant de constituer un report à nouveau dont le solde représente 4,29 €/part à fin 2025, avant distribution.

En considération des perspectives identifiées au titre de l'exercice 2026 et des exercices suivants, suite à échanges et avis favorables de votre Conseil de Surveillance, il a été décidé de ne pas distribuer de dividendes au titre de l'exercice 2025 de manière à renforcer le report à nouveau, le GFI étant en phase d'investissement.

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine forestier en % de la valeur vénale des massifs forestiers (à la clôture de l'exercice)

	Forêts
Ile-de-France	19 %
Régions	81 %
Totaux	100 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : Décembre 2022

Nominal de la part : 150 €

Exercice	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés au GFI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'exercice)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée au 31 décembre
2023 ⁽¹⁾	6 910 200 €	9 250 020 €	46 068	427	925 002 €	210 €
2024	8 778 900 €	2 671 040 €	58 526	517	272 475 €	210 €
2025	10 887 300 €	3 040 590 €	72 582	559	304 059 €	210 €

⁽¹⁾ Ci-après le tableau détaillé de l'exercice 2023 selon les périodes :

	Nombre de parts créées	Prix de souscription	Montants collectés	Taux de commission appliqué	Montant H.T. de la commission perçue par la Société de Gestion
Constitution	8 752	180 €	1 575 360 €	10 %	157 536 €
Période 1	16 170	200 €	3 234 000 €	10 %	323 400 €
Période 2	21 146	210 €	4 440 660 €	10 %	444 066 €
TOTAL	46 068		9 250 020 €		925 002 €

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Exercice	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2023	Pas de cession ou de retrait sur l'année 2023				
2024	111	0,19 %	0		
2025	423	0,72 %	0		

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2023	2024	2025
Dividende versé au titre de l'exercice ⁽¹⁾	0,00 €	0,00 €	0,00 €
dont % des revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix de souscription ⁽²⁾	210,00 €	210,00 €	210,00 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice	201,00 €	210,00 €	210,00 €
Taux de distribution ⁽³⁾	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	-0,20 €	0,66 €	4,42 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ Depuis le 1^{er} septembre 2023

⁽³⁾ Taux de distribution déterminé comme suit :

Il est le rapport :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

⁽⁴⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers

	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus	2025	% du Total des Revenus
Revenus						
Recettes activité forestière	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,64	31,26%
Recettes baux de chasse	0,05	0,19%	0,10	1,16%	0,39	7,34%
Autres produits	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Production stockée	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-1,64	-31,27%
Production immobilisée	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,98	3,84%	1,60	17,81%	4,87	92,66%
Autres produits d'exploitation	24,57	95,97%	7,29	81,04%	0,00	0,00%
Total	25,60	100,00%	9,00	100,00%	5,25	100,00%
Charges ⁽²⁾						
Commission de gestion	0,02	0,08%	0,22	2,47%	0,38	7,32%
Autres frais de gestion	25,80	100,76%	7,95	88,31%	0,81	15,43%
Charges activité forestière	0,00	0,00%	0,13	1,45%	0,18	3,49%
Charges financières	0,00	0,00%	-0,13	-1,45%	-0,48	-9,15%
Variation de stock	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,00%
Sous-total charges externes	25,82	100,84%	8,17	90,79%	0,90	17,09%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,05%	0,01	0,14%
Provisions nettes ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total amortissements et provisions	0,00	0,00%	0,00	0,05%	0,01	0,14%
Total charges	25,82	100,84%	8,17	90,84%	0,91	17,24%
Résultat courant	-0,22	-0,84%	0,82	9,16%	4,35	82,76%
Résultat exceptionnel	0,01	0,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Résultat net	-0,20	-0,79%	0,82	9,16%	4,35	82,76%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,20	-0,79%	0,82	9,16%	4,35	82,76%
Revenus distribués ⁽¹⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Variation sur l'année 2025	Total au 31/12/2025
1- Fonds collectés			
Souscriptions			
Capital	8 778 900,00 €	2 108 400,00 €	10 887 300,00 €
Prime d'émission	3 093 960,00 €	868 740,00 €	3 962 700,00 €
Financements / emprunts			
Cession d'actifs forestiers			
Divers (à préciser)			
TOTAL	11 872 860,00 €	2 977 140,00 €	14 850 800,00 €
2- Emplois des fonds			
. Frais de constitution			
. Frais prélevés sur la prime d'émission	1 562 984,78 €	868 729,53 €	2 431 714,31 €
. Stocks	1 109 869,80 €	3 141 323,00 €	4 251 192,80 €
. Achats d'actifs forestiers	537 472,09	1 538 586,49 €	2 076 058,58 €
. Autres immobilisations corporelles			
. Divers (à préciser)			
TOTAL	3 210 326,67 €	5 548 639,02 €	8 758 965,69 €
Fonds collectés nets des fonds employés	8 662 533,33 €	-2 571 499,02 €	6 091 834,31 €

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	4											
Montant des factures en €	- 699 869				30 227	30 227						
Pourcentage des achats de l'exercice												
Pourcentage du CA de l'exercice	- 145,06 %				6,27 %	6,27 %						

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

Désignation des massifs forestiers	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en Ha)	Plans Simples de Gestion (P.S.G.)	Certification PEFC	Prix hors taxes frais et droits (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
FORÊTS							
Forêt des Hautes-Visées - ANIZY-LE-GRAND & WISSIGNICOURT (02)	oct-2023	47	P.S.G. agréée jusqu'en 2024, un nouveau P.S.G. est en cours d'instruction avec une projection de la gestion souhaitée du peuplement sur 80 ans.	Certifiée PEFC	600 000 €	44 959 €	644 959 €
Forêt de Longuevault - CHAINGY (45)	janv-2024	44	P.S.G. agréée jusqu'au 31/12/2028	Certifiée PEFC	440 000 €	46 031 €	486 031 €
Forêt de Maison Dieu - SAINT-CYR-LES-COLONS (89)	juin-2024	51	P.S.G. agréée jusqu'au 31/12/2031	Certifiée PEFC	600 000 €	66 808 €	666 808 €
Forêt d'Autrey AUTREY LES GRAY (70)	mars-2025	40	P.S.G. agréée jusqu'au 31/12/2043	Certifiée PEFC	600 000 €	46 800 €	646 800 €
Bois des Trois Maisons AMILIS (77)	mars-2025	70	P.S.G. agréée jusqu'au 31/12/2036	Certifiée PEFC	778 225 €	60 722 €	838 947 €
Bois des Mines Noires PERRIGNY SUR ARMANCON / AISY SUR ARMANCON (89)	juil-2025	111	P.S.G. agréée jusqu'au 31/12/2029	Certifiée PEFC	890 000 €	68 700 €	958 700 €
Bois de la Fosse Jarry DAGNY (77)	sept-2025	39	En cours de rédaction	Certifiée PEFC	330 000 €	26 697 €	356 697 €
Bois d'Arguel et de l'Hospice NEUVILLE COPPEGUEULE / LE MAZIS / INVAL BOIRON (80)	sept-2025	145	P.S.G. agréée jusqu'au 31/12/2033	Certifiée PEFC	2 155 000 €	161 125 €	2 316 125 €
TOTAL		549			6 393 225 €	521 842 €	6 915 067 €

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Biens forestiers				
Forêts - Immobilisations non amortissables				
Sols et éléments attachés	+ 1 835 316,19	+ 1 634 750,00	+ 528 255,00	+ 432 500,00
Forêts - Immobilisations amortissables				
Infrastructures, aménagements et bâtiments	+ 240 742,39		+ 9 217,09	
Matériels d'exploitation				
Parts de Groupements Forestiers ou assimilés				
G.F. ou assimilés détenus				
Forêts - Stocks				
Bois sur pied	+ 4 251 192,80	+ 4 904 250,00	+ 1 109 869,80	+ 1 297 500,00
Bois exploités après coupes et autres éléments				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux biens forestiers				
TOTAL I (Biens forestiers)	6 327 251,38	6 539 000,00	1 647 341,89	1 730 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Créances				
Ventes de bois et comptes rattachés	+ 92 319,00	+ 92 319,00		
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	+ 649 629,09	+ 649 629,09	+ 393 214,30	+ 393 214,30
Provisions pour dépréciation des créances				
Liquidités et valeurs assimilés				
Valeurs mobilières de placement	+ 5 720 388,63	+ 5 724 377,76	+ 8 224 177,05	+ 8 224 177,05
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 43 925,12	+ 43 925,12	+ 117 352,19	+ 117 352,19
Provisions générales				
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 4 000,00	- 4 000,00		
Dettes d'exploitation	- 71 192,05	- 71 192,05	- 23 724,00	- 23 724,00
Dettes diverses	- 17 980,06	- 17 980,06	- 6 882,75	- 6 882,75
Total II (Autres actifs et passifs d'exploitation)	6 413 089,73	6 417 078,86	8 704 136,79	8 704 136,79
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 10 488,11	- 10 488,11	- 2 723,00	- 2 723,00
Produits à répartir sur plusieurs exercices				
Total V (comptes de régularisation)	-10 488,11	-10 488,11	- 2 723,00	- 2 723,00
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	12 729 853,00		10 348 755,68	
Valeur estimée du patrimoine *		12 945 590,75		10 431 413,79

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1^{er} juillet 1971

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	8 778 900,00		2 108 400,00	10 887 300,00
Capital en cours d'émission	0,00		0,00	0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	3 093 960,00		868 740,00	3 962 700,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvements sur prime d'émission	-1 562 984,78		-868 729,53	-2 431 714,31
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Ecarts sur dépréciation des biens forestiers	0,00		0,00	0,00
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	-9 357,11	48 237,57	0,00	38 880,46
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	48 237,57	-48 237,57		0,00
Résultat de l'exercice N	0,00		272 686,85	272 686,85
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	0,00		0,00	
Acomptes sur distribution N			0,00	0,00
Acomptes sur liquidation				
Subventions d'investissement	0,00		0,00	0,00
Total général	10 348 755,68	0,00	2 381 097,32	12 729 853,00

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	
Crédit Révolving non tiré au 31/12/2025	
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	

Compte de résultat

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits de l'activité forestière, autres produits et subventions		
Produits de l'activité forestière		
Loyers	24 199,22	6 083,00
Ventes de bois	103 009,00	
Produits des parts de Groupements Forestiers ou assimilés		
Produits annexes		
Subventions		
Production stockée	-103 015,44	
Production immobilisée		
Total Produits de l'activité forestière	24 192,78	6 083,00
Achats et variation de stocks		
Matières premières et autres achats stockés	7 590,00	
Variation de stocks	-30 154,84	-7 618,80
Charges sur le patrimoine forestier	3 908,36	7 618,80
Autres charges		
Total Achats et variation de stocks	-18 656,48	1 906,56
A. Résultat de l'activité forestière	42 849,26	4 176,44
Autres produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		426 764,04
Autres produits	2,20	1,03
Total Produits d'exploitation	2,20	426 765,07
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	68 229,00	205 257,70
Dotations aux amortissements d'exploitation	474,70	276,91
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour dépréciation des stocks de bois sur pied		
Autres charges	6 750,91	272 800,34
Total Charges d'exploitation	75 454,61	476 428,39
B. Résultat d'exploitation	-75 452,41	-49 663,32
Produits financiers		
Produits financiers	305 290,00	93 782,61
Reprise d'amortissements et provisions		
Total Produits financiers	305 290,00	93 782,61
Charges financières		
Charges financières diverses		58,16
Dotation aux amortissement et aux provisions		
Total Charges financières		58,16
C. Résultat financier	305 290,00	93 724,45
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions		
Total Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total Charges exceptionnelles		
D. Résultat exceptionnel		
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	272 686,85	48 237,57
Total général	329 484,98	526 630,68

Tableau récapitulatif des placements forestiers

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels				
Domaines forestiers				
Total				
Terrains et constructions locatives				
Domaines forestiers	6 327 251,38	6 539 000,00	1 647 341,89	1 730 000,00
Total	6 327 251,38	6 539 000,00	1 647 341,89	1 730 000,00
Immobilisations en cours				
Domaines forestiers				
Participations contrôlées				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
Total				
Total général	6 327 251,38	6 539 000,00	1 647 341,89	1 730 000,00



Annexe aux comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le code de commerce, le code forestier, le code monétaire et financier et selon les dispositions du règlement ANC 2024-06 du 4 octobre 2024 relatif aux comptes annuels des sociétés d'épargne forestière et des groupements forestiers d'investissement ;

En intégrant les adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ;

En intégrant les adaptations prévues par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié le 4 novembre 2022 par le règlement ANC 2022-06.

La première application du règlement ANC 2022-06 a conduit à un changement de méthode. Les incidences de ce changement ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

Les règles comptables particulières ont été appliquées, dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine au 31 décembre 2025, conformément au rapport d'expertise établi par l'expert forestier,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur valeur d'apport.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, en fonction des durées de vie prévues, qui sont principalement les suivantes :

- Constructions : 20 ans
- Agencement et aménagements des terrains : 10 à 20 ans
- Agencement et aménagements des constructions : 10 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Matériel forestier : 3 à 5 ans

Évaluation des investissements forestiers

L'évaluation des investissements forestiers est composée d'éléments enregistrés en immobilisation et en stock.

Éléments classés en immobilisation

- les sols des forêts
- les travaux d'aménagement de ces sols
- les constructions, et leurs agencements, édifiées sur ceux-ci
- les droits de chasse.

Ces éléments sont valorisés selon les principes appliqués aux immobilisations tel que décrit ci-dessous.

Éléments classés en stock

Le bois sur pied mûr ou en cours de croissance (valeur de peuplement Adulte ou Immature) – pour son coût d'acquisition ou valeur d'apport – dans le cadre d'une exploitation forestière, constitue un stock.

En application de l'article 38 nonies de l'annexe III du Code Général des Impôts, les éléments en stock sont évalués pour leur coût de revient.

Le coût de revient est constitué par le coût d'achat des matières et fournitures consommées, augmenté de toutes les charges directes ou indirectes de production à l'exclusion des frais financiers, diminué des subventions perçues dans le cadre des travaux sylvicoles.

- Nature des opérations générant des coûts de production : préparation des sols, plantation et regarnis, la régénération assistée.
- Nature des opérations générant des charges de production : charges engagées au stade de l'entretien, charges engagées pour la réalisation des différentes opérations, constituent des charges de production.

Provisions pour dépréciation d'actifs

La provision pour dépréciation des investissements forestiers est appréciée de manière globale (valeur en stocks plus valeur en immobilisations) au vu d'un rapport de la valeur vénale déterminée par l'expert forestier indépendant.

Cession du bois sur pied ou coupé

La cession du bois sur pied ou coupé s'entend de toute opération entraînant la sortie de l'actif de l'entreprise des éléments en cause. Elle peut intervenir dans le cadre de l'exploitation d'un massif, et également en cas de cession du massif lui-même.

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.

Subventions reçues

Les subventions reçues sont traitées en :

- Subventions d'investissement lorsqu'elles sont destinées au financement d'immobilisations (essentiellement les routes et pistes). Dans ce cas, elles sont inscrites au bilan en capitaux propres et rapportées au compte de résultat selon le rythme d'amortissement des immobilisations subventionnées.
- Subventions de travaux sylvicoles lorsqu'elles sont destinées au financement de la création des stocks. Dans ce cas, elles viennent en diminution des coûts générés par les travaux.
- Subventions d'exploitation lorsqu'elles ne sont pas destinées au financement d'immobilisations ou de stocks. Dans ce cas, elles sont comptabilisées en produits d'exploitation lors de leur encaissement.

Loyers de chasse

Les baux de chasse sont facturés et comptabilisés chaque année.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des actifs, les frais de constitution ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Domaines forestiers	528 255,00	1 307 061,19		1 835 316,19
Immobilisations en cours	9 494,00			9 494,00
Aménagement domaine	0,00	232 000,00		232 000,00
Total	537 749,00	1 539 061,19		2 076 810,19

État des amortissements des immobilisations

Éléments	Amortissement au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2025
Droits réels	276,91	474,70		751,61
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	276,91	474,70	0,00	751,61

État des provisions liées aux placements forestiers

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation exceptionnelle immobilisations				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2025	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2025
		Achat domaines forestiers	Patrimoine à la constitution	Vente domaines forestiers	Patrimoine à la constitution	
Dépenses sur 2025						
Dépenses sur 2026						
Dépenses sur 2027						
Dépenses sur 2028						
Dépenses sur 2029						
Dépenses sur 2030						
Total PGE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires			
Autres créances	741 948,09	741 948,09	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	741 948,09	741 948,09	

Dettes	Montants bruts	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans
Dettes financières	4 000,00		4 000,00	
Dettes d'exploitation	71 192,05	71 192,05		
Dettes diverses	17 980,06	17 980,06		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance	10 488,11	10 488,11		
Total	103 660,22	99 660,22	4 000,00	

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciations des créances clients				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Capital	8 778 900,00	2 171 850,00	63 450,00	10 887 300,00
Prime d'émission	3 093 960,00	868 740,00		3 962 700,00
Prélèvements sur prime d'émission	-1 562 984,78	-868 729,53		-2 431 714,31
Prime de fusion				
Prélèvements sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions de domaines forestiers				
Total	10 309 875,22	2 171 860,47	63 450,00	12 418 285,69

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2025	Résultat N-1	Dividendes versés	Montants au 31/12/2025
Report à Nouveau	-9 357,11	48 237,57	0,00	38 880,46
Total	-9 357,11	48 237,57	0,00	38 880,46

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2025	Valeurs 31/12/2024	Variations
Autres Charges de l'activité forestière			
Charges locatives non récupérables			
Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers	0,00	426 764,04	-426 764,04
Impôts et taxes non récupérables	1 811,72	1 222 36	589,36
Total	1 811,72	427 986,40	-426 174,68

Produits annexes de l'activité forestière			
Produits annexes			
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transferts de charges sur honoraires de ventes			
Total	0,00	0,00	0,00

Éléments	Valeurs 31/12/2025	Valeurs 31/12/2024	Variations
Autres Charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert forestier et dépositaire)	33 554,04	22 342,62	11 211,42
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	532,81	109 317,82	-108 785,01
Autres charges d'exploitation	12 125,18	9 104,63	3 020,55
Total	46 212,03	140 765,07	-94 553,04

Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	0,00	426 764,04	-426 764,04
Autres produits d'exploitation	2,20	1,03	1,17
Total	2,20	426 765,07	-426 762,87

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les différents conflits géopolitiques ont des répercussions sur la filière bois de plus en plus complexes à appréhender.

Au niveau du GFI FORECIAL 2, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Le législateur a modifié le 21 février 2026 l'article 199 terdecies-0 A du CGI (Code Général des Impôts), relatif à la réduction d'impôt accordée au titre des souscriptions en numéraire au capital des

sociétés ainsi qu'au titre des souscriptions de parts de fonds communs de placements dans l'innovation, le plafond d'investissement dans les entreprises bénéficiaires. Celui-ci passe de 15 à 16,5 millions d'euros.

Cette mesure aura pour conséquence la possibilité pour votre GFI FORECIAL 2 d'acquérir plus de massifs forestiers.

Une nouvelle acquisition a été réalisée le 6 janvier 2026 avec le Bois de la Berthière, un massif de 26 hectares situé dans le département de l'Allier (03).

Trois nouvelles forêts sont sous promesse pour un total de plus de 110 hectares.

État des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution du GFI ⁽¹⁾

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2025 : 72 582		
Placements forestiers	6 327 251,38	
Autres actifs nets ⁽²⁾	6 402 601,62	
Valeur comptable	12 729 853,00 €	175,39 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	6 539 000,00	
Autres actifs nets ⁽²⁾	6 406 590,75	
Valeur de réalisation	12 945 590,75 €	178,36 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	1 496 523,42	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine du GFI à la date de clôture de l'exercice	523 120,00	
Valeur de reconstitution	14 965 234,17	206,18 €

⁽¹⁾ Dans le cadre de la fixation des valeurs réglementaires, la valeur vénale des domaines forestiers correspond soit à la valeur d'expertise au 31/12/2025, soit à la valeur d'acquisition pour les actifs les plus récents.

⁽²⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle de FIDUCIAL Gérance

La gestion de votre GFI est assurée par FIDUCIAL Gérance, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) au titre de la Directive 2011/61/UE en date du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014 sous le numéro GP-08000009.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, FIDUCIAL Gérance a mis en place et maintient opérationnel un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration, au Comité de Coordination de Conformité, Contrôle Interne groupe (4Ci) et Comité des Risques, de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance est articulé autour des principes suivants :

- Le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- L'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- La séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- La couverture de l'ensemble des activités de la Société ;
- Un dispositif de suivi des risques ;
- Un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau.
- Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre GFI sont contrôlés par voie externe :

Par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la GFI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

Par le Commissaires aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre GFI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

Bois d'Arguel et de l'Hospice - NEUVILLE
COPPEGUEULE / LE MAZIS & INVAL BOIRON (80)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par le
GFI FORECIAL 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8)** collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2024-2025, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 20 mai 2025.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- La structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;

- La complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- La nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;

- Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. La dernière réunion s'est tenue le **20 mai 2025** et la prochaine réunion aura lieu le **19 mai 2026**.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2024-2025 a représenté 3,6 millions d'euros pour un effectif de 73 personnes au 30 septembre 2025.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,4 millions d'euros soit 95 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;

- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,2 million d'euros, soit 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ».



Bois de la Fosse Jarry - DAGNY (77)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par le
GFI FORECIAL 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et la gestion de notre G.F.I. concernant l'exercice clos le 31 décembre 2025, lequel constitue son troisième exercice depuis sa constitution permettant un comparatif avec l'exercice précédent.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 13 novembre 2025 puis le 9 avril 2026 dans le cadre de l'arrêté des comptes annuels clos le 31 décembre 2025.

Patrimoine

Le patrimoine de notre G.F.I. s'est étoffé en 2025 suite à l'acquisition de cinq domaines forestiers, représentant un volume d'investissement global de 5 117 K€ actes en mains. Au 31 décembre 2025, notre G.F.I. se compose de huit domaines forestiers, représentant une surface totale de 549 ha répartis sur six départements français Aisne (02), Loiret (45), Haute-Saône (70), Seine-et-Marne (77), Somme (80) et Yonne (89) dont les essences sont réparties comme suit : 63 % de Chêne, 23 % de Hêtres, 1 % de Pin Laricio, 3 % de Frêne, 4 % de Mélèze / Epicéa et 6 % « autres ».

Gestion sylvicole

Au cours de cette troisième année d'activité, la gestion sylvicole des domaines forestiers a été poursuivie et ce, conformément aux Plans Simples de Gestion des bois et forêts mis en place dont l'approbation est soumise à votre vote et ce, conformément aux dispositions du Code forestier. Lesdits Plans Simples de Gestion sont consultables sur votre espace connecté.

Cette gestion sylvicole a permis la réalisation de ventes de bois pour un montant de 103 K€ sur l'exercice contre 0 K€ au titre de l'exercice 2024. Les loyers de chasse résultant de la location des domaines forestiers ont été comptabilisés pour un montant de 24 K€ contre 6 K€ au titre de l'exercice précédent. Le résultat de l'activité forestière tenant compte des achats et variation de stocks s'élève à 43 K€ contre 4 K€ pour l'exercice précédent, la production stockée représentant – 103 K€ au titre de l'exercice contre 0 K€ lors de l'exercice précédent.

Comme indiqué dans son rapport annuel, la Société de Gestion a pleinement conscience de la recherche de résilience de la part des investisseurs pour leur épargne. Elle adhère depuis 2020 aux Principes pour l'Investissement Responsable et appréhende les principaux risques en matière de durabilité. Elle réfléchit à la mise en place d'indicateurs de résilience des forêts composant notre G.F.I. afin de nous donner une vision la plus claire possible de l'évolution physique de notre patrimoine selon les hypothèses de réchauffement du climat mondial et par conséquent local.

Dans cette optique, elle a notamment effectué un travail sur l'estimation du stockage carbone au sein de nos forêts. Le résultat de l'estimation réalisée sur 100 % du patrimoine forestier de notre G.F.I. s'élève à 45 261 tonnes de CO₂, correspondant à environ 82 tonnes de CO₂ stockées par hectare.

Résultat net

En considération du montant des coûts fixes liés à la gestion courante, aux taxes et impôts divers et aux différents honoraires résultant de la mise en activité ainsi que du résultat financier faisant ressortir un produit de 305 K€ exclusivement généré par le placement d'une partie de la trésorerie disponible sur des SICAV monétaires, le résultat net de l'exercice 2025 s'élève à 273 K€ contre 48 K€ au titre de l'exercice précédent, permettant de constituer un report à nouveau dont le solde représente 4,29 € par part.

En considération des perspectives identifiées au titre de l'exercice 2026 et des exercices suivants, la majorité des membres de votre Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à la non distribution de dividendes au titre de l'exercice 2025 de manière à renforcer le report à nouveau, le GFI étant en phase d'investissement.

Marché des parts

Au 31 décembre 2025, aucune part n'est en attente de retrait.

La collecte brute tenant compte du retrait de 423 parts s'est élevée à 3,04 M€ au titre de l'exercice portant la capitalisation de notre G.F.I. à 15,2 M€ au 31 décembre 2025. Suite à l'adoption de la loi de Finances 2026, le plafond d'investissement a été porté à 16,5 M€. Les souscriptions sur le marché primaire se poursuivent, le capital plafond statutaire le permettant sans modification des statuts du G.F.I..

Valeurs réglementaires

Les valeurs réglementaires au 31 décembre 2025 s'établissent comme suit :

- **valeur comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des forêts et à la valeur nette des autres actifs** : 12 729 853,00 €, soit 175,39 € par part
- **valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des forêts et de la valeur nette des autres actifs** : 12 945 590,75 €, soit 178,36 € par part
- **valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine** : 14 965 234,17 €, soit 206,18 € par part.

Les comptes et les documents associés n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire.

Nous vous proposons, en conséquence, d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion, lesquelles étant classiques.

Votre Société de Gestion a mis en place la possibilité de recevoir par courriel la documentation avec le vote en ligne au moyen des identifiants transmis dans ledit courriel. En conséquence, pour les Associés ayant opté pour la réception dématérialisée, nous les invitons à se connecter pour exercer leur droit de vote.

Quant aux Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, nous vous remercions, dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président du Conseil de Surveillance, à l'un des membres du Conseil de Surveillance ou à un associé présent physiquement (**Case A**) pour que le vote puisse être pris en compte.

Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration, soit au Président de l'Assemblée Générale, soit à tout mandataire associé à votre convenance et à cocher, ainsi, la case correspondante.

N'oubliez pas de cocher la **case D** et de participer à l'élection des candidats au Conseil de Surveillance qui sont au nombre de **neuf**. **À ce titre, nous vous rappelons que le vote des candidats est impératif, ne pouvant être délégué à un mandataire.**

En outre, la Société de Gestion envisage la participation à distance des Associés à l'Assemblée Générale. Les modalités seront indiquées ultérieurement étant précisé que le vote des associés non présents physiquement devra avoir été émis avant la tenue de ladite Assemblée, le vote en simultané n'étant pas techniquement possible.

N'hésitez pas, si vous avez des questions, à nous solliciter, FIDUCIAL Gérance nous fera suivre toutes vos interrogations ou vos demandes.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel et espérons vous rencontrer lors de l'Assemblée Générale annuelle.

Pour le Conseil de Surveillance

David GUYOT

Président du Conseil de Surveillance

Rapport sur les comptes annuels

FORECIAL 2

G.F.I. – Groupement Forestier d'Investissement
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale du Groupement Forestier d'Investissement FORECIAL 2,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du Groupement Forestier d'Investissement FORECIAL 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du Groupement Forestier d'Investissement 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 des commissaires 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés aux différents conflits géopolitiques sur les comptes et la modification de l'article 199 terdecies-OA du CGI.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note « Evaluation des investissements forestiers » de l'annexe, et conformément à la réglementation applicable aux GFI, nous nous sommes assurés du correctement traitement comptable des acquisitions et nous avons pris connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et apprécié le caractère raisonnable des hypothèses et des

méthodes utilisées par les experts forestiers indépendants en matière de valorisation, les investissements forestiers faisant l'objet d'une évaluation annuelle par de la part des experts forestiers indépendants.

Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants membres de la société EXPERTS FORESTIERS DE FRANCE, des actifs forestiers détenus par le Groupement Forestier d'Investissement.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

Les valeurs vénales des forêts, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par l'expert forestier le cabinet CONSEILS ESTIMATIONS GESTION D'ESPACES BOISES situé à BERNEUIL-SUR-AISNE (60350) désigné statutairement.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 du Groupement Forestier d'Investissement 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.

Fait à Lyon,

Le commissaire aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

Rapport spécial

FORECIAL 2

G.F.I. – Groupement Forestier d'Investissement
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale du Groupement Forestier d'Investissement FORECIAL 2,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Groupement Forestier d'Investissement, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, 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

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés de l'exécution des conventions suivantes, passées au cours de l'exercice écoulé.

1 – Commission de gestion

Une commission de gestion de 0,75 % HT de la valeur vénale des actifs gérés, en rémunération de la gestion des biens sociaux, l'administration du GFI, l'information des Associés et la répartition des résultats

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice s'élève à 24 131,37 € HT.

2 – Commission de souscription

Une commission de souscription de parts qui ne peut excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice s'élève à 304 059,00 € HT.

3 – Commission sur cessions d'actifs forestiers

Une commission sur les cessions d'actifs forestiers de 5 % HT hors taxes maximum du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

4 – Commissions sur acquisitions d'actifs forestiers

Une commission sur les acquisitions d'actifs forestiers de 5 % hors taxes maximum du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs forestiers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

5 – Commissions de suivi et de pilotage des travaux

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ou coupes de bois sur le patrimoine forestier, au taux de 1 % hors taxes du montant des opérations effectuées.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Fait à Lyon,

Le commissaire aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution - Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2025 -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
arrête le capital social effectif au 31 décembre 2025 à **10 887 300 €**.

Deuxième résolution - Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :
■ du rapport de la Société de Gestion ;
■ du rapport du Conseil de Surveillance ;
■ du rapport du Commissaires aux Comptes ;
sur l'exercice clos le 31 décembre 2025,
approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

A titre indicatif, les valeurs réglementaires au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

- **valeur comptable :**
12 729 853,00 €, soit 175,39 € par part
- **valeur de réalisation :**
12 945 590,75 €, soit 178,36 € par part
- **valeur de reconstitution :**
14 965 234,17 €, soit 206,18 € par part.

Troisième résolution - Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Quatrième résolution - Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cinquième résolution - Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :
■ du rapport de la Société de Gestion ;
■ du rapport du Conseil de Surveillance ;
■ du rapport du Commissaires aux Comptes ;
décide,
après avoir constaté que le résultat net de l'exercice s'élève à **272 686,85 €**,
■ de l'affecter en totalité au compte « report à nouveau » qui, après affectation, s'élèvera à **311 567,31 €**.

Sixième résolution - Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :
■ du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
■ du rapport du Conseil de Surveillance ;
approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution - Approbation des plans simples de gestion des bois et forêts -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
après avoir pris connaissance :
■ du rapport de la Société de Gestion ;
■ des plans simples de gestion des bois et forêts consultables dans l'espace Associé connecté ;
approuve, conformément aux dispositions du Code forestier, les Plans Simples de Gestion (P.S.G.) des bois et forêts détenus par le G.F.I. FORECIAL 2.

Huitième résolution - Élection de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,
constatant que l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée et ce, conformément aux articles 13 et 31 des statuts,

1°/ approuve l'élection de neuf (9) membres au Conseil de Surveillance et ce, conformément à l'article 13 des statuts prévoyant à compter de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du quatrième exercice social complet, un renouvellement annuel par tiers, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

Membres sortants se représentant (par ordre alphabétique)

■ **Monsieur Olivier BERTAUD**

Né le 10 juillet 1952
Demeurant à SAINT MAUR DES FOSSÉS (94)
Détenant 167 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Président ASSUROPTIMA – Directeur associé COSMA EXPERTS
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

■ **Monsieur Alain BISSETTA**

Né le 09 novembre 1945
Demeurant à ARCUEIL (94)
Détenant 167 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Retraité Industrie Responsable Opérations Techniques / Qualité / Certification ISO
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

■ **Monsieur Vincent DANIS**

Né le 17 mai 1964
Demeurant à VINCENNES (94)
Détenant 167 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Président de la SAS SAVINIANNNE, Société de conseil en gestion de patrimoine avec spécialité SCPI
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 2

■ **Monsieur David GUYOT**

Né le 20 mai 1977
Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)
Détenant 277 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Président de PANDAT FINANCE – Courtier en placement de trésorerie
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 1

■ **Monsieur François LIZÉ**

Né le 06 mars 1969
Demeurant à SAINT-MÉLOIR-DES-ONDES (35)
Détenant 167 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : CGPi – Gérant de Lizé Finance Conseil
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

■ **Monsieur Louis ORSONI**

Né le 25 février 1996
Demeurant à PARIS 12^{ème} (75)
Détenant 167 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Investisseur privé
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

■ **Monsieur Bertrand PULLES**

Né le 16 juin 1968
Demeurant à PARIS 7^{ème} (75)
Détenant 554 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Co-fondateur & DG de la société EXTENDAM – Fonds d'investissement dans le secteur de l'hôtellerie
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

■ **Monsieur Éric REY**

Né le 10 octobre 1967
Demeurant à LEVALLOIS-PERRET (92)
Détenant 167 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Managing Director au sein de la société de gestion (infrastructures et Capital Investissement) Meridian (www.meridian.com) – Responsable du Fonds d'Investissement Private Equity « Green Impact Growth Fund »
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique)

■ **Monsieur Jean-Christophe BRY**

Né le 3 janvier 1965
Demeurant à PARIS 5^{ème} (75)
Détenant 30 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Contrôleur Financier – Investisseur via une SAS, associé de plusieurs GFF et SCPI
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 1

■ **Monsieur Jean-Yves DAVID**

Né le 22 novembre 1956
Demeurant à PORNICHET (44)
Détenant 30 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur privé – Membre de l'APPSCPI – Membre de cinq (5) conseils de surveillance au sein de SCPI
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 1

■ **Monsieur Alain FRYBOURG**

Né le 18 septembre 1953
Demeurant à CHARENTON-LE-PONT (94)
Détenant 30 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Retraité depuis le 01/04/2021 du secteur bancaire : Crédit National, puis Natexis Banques Populaires puis Natexis de 1985 à 2021 : Chargé d'affaires – Puis 18 ans dans le Project Finance (10 ans responsable mondial de l'activité), puis Senior Credit Officer (suivi des risques de crédit dans tous les secteurs d'activité)
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

■ **Monsieur Patrick WASSE**

Né le 29 septembre 1963
Demeurant à MIGENNES (89)
Détenant 30 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Chargé des engagements au sein de SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE SERVICES
Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 1

Neuvième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxonomie européenne définit les caractéristiques des activités dites «durables» et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

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 pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie 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 dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ___% <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de: ___% d'investissements durables <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif social <input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier, ont-elles été atteintes?

La démarche d'investissement responsable relative au GFI FORECIAL 2 a été définie à l'aune des engagements pris par FIDUCIAL Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir :

- Contribuer au développement des territoires ;
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociétale des entreprises (« RSE ») ;
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Afin de répondre à ses engagements ESG, le GFI s'est fixé les objectifs suivants :

- Investir dans des actifs favorisant une gestion écoresponsable des forêts ;
- Investir dans des actifs favorisant la croissance des arbres afin d'assurer la pérennité et la vitalité des forêts et ainsi répondre aux grands enjeux sociétaux de notre société (préserver l'environnement, fournir du bois à la société, etc.)
- S'inscrire dans une démarche de progrès et d'amélioration continue de façon à les accompagner les parties prenantes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ; et
- Contribuer au développement d'une société vertueuse en tenant compte des enjeux environnementaux, de biodiversité, sociaux et de gouvernance ;
- Affirmer la place de la forêt et du bois dans l'économie nationale.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Le GFI FORECIAL 2 n'a pour le moment pas désigné d'indice de référence pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales qu'il promeut.

Une estimation du stockage carbone a été cependant réalisée sur l'année 2025 : en moyenne, sur les 549 hectares de superficie du GFI

FORECIAL 2, 82 tonnes de CO2 sont stockés par hectare.

Le taux de certification PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification) atteint 100%.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Pas d'indice de référence n'avait été calculé précédemment.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissements durables mais les actifs détenus dans le GFI FORECIAL 2 sont des actifs forestiers durables, ayant pour objectif fondamental l'atténuation du changement climatique, la protection et la préservation de la biodiversité mais il n'est pas exclu prochainement qu'une part de l'actif net du produit financier entre dans la définition de l'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

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.

Le produit financier n'a pas d'objectif à ce jour d'investissements durables.

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

Le cadre des règlements UE2019/2088 s'appliquant pour l'investissement dans des actifs immobiliers, il n'est pas adapté à l'investissement dans des actifs forestiers. Le GFI FORECIAL 2 ne prend pas en compte les principales incidences négatives.

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 ?

Non applicable.

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

Le GFI FORECIAL 2 ne prend pas en compte les principales incidences négatives.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 100%.

Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

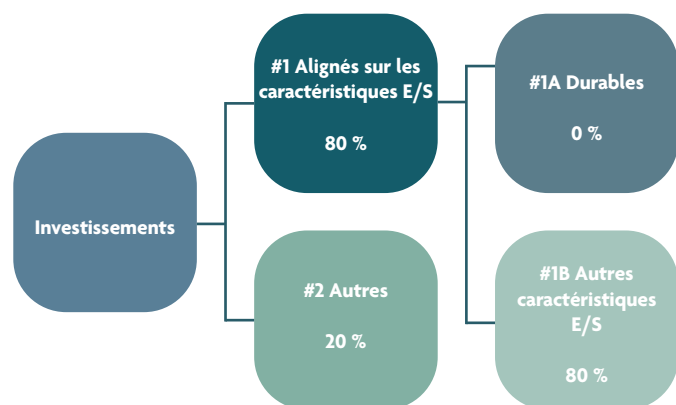
Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
Forêt de d'Autrey	Forêt	9,38 %	France
Bois des Trois Maison	Forêt	12,17 %	France
Bois des Mines Noires	Forêt	13,92 %	France
Bois d'Arguel et de l'Hospice	Forêt	33,71 %	France
Bois de la Fosse Jarry	Forêt	5,16 %	France

Quelle était l'allocation d'actifs ?

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple.
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

Le GFI est investi principalement en bois ou forêts, terrains nus à boisier, accessoires et dépendances inséparables des bois et forêts (tels que des bâtiments, notamment des maisons forestières), infrastructures liées à la gestion des bois et forêts, matériels de sylviculture et d'exploitation forestière, terrains à vocation pastorale hors des parties boisées justifiant d'une mise en défens ou terrains à boisier du groupement, terrains de gagnage et de culture à gibier et étangs enclavés ou attenants à un massif forestier.

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

Le cadre général de la démarche d'investissement socialement responsable (« ISR ») du GFI consiste à inscrire la totalité du portefeuille dans une dynamique d'amélioration continue de sa performance extra-financière. De ce fait, la société de gestion procède graduellement à la mise en œuvre des principes essentiels suivants dans le cadre de la gestion de l'ensemble des actifs forestiers détenus par le GFI :

- Diversité des essences : sélection de plusieurs essences sur une même parcelle ;
- Habitats et biodiversité : maintien sur les parcelles d'éléments servant d'habitats à la faune et flore locales ;
- Préservation du CO2 des sols : méthodes sylvicoles évitant au maximum le relargage du CO2 des sols. Ce dispositif est complété par les principes exposés ci-dessous, qui sont appliqués dans la mesure du possible :
- Mélange d'essences : sauf exception, disposition de différentes essences en bandes alternées ou par poches ;
- Diversité et provenances : sélection prudente pour chaque essence d'une faible part de provenances listées comme utilisables dans les fiches-espèces, en complément des provenances locales conseillées ;
- Résistance associative : choix d'essence présentant la meilleure combinaison de résistance aux aléas et au réchauffement climatique. Dans la gestion des actifs forestiers détenus par le GFI, la Société de gestion applique des Plans Simples de Gestion (PSG) agréés qui contribuent à la gestion durable des forêts (respect des principes du développement durable tels que définis par la Conférence mondiale de Rio en juin 1992).

Le PSG d'une forêt est un document légal obligatoire, établi par son propriétaire et régissant pour une à deux décennies, le programme des coupes et des travaux. Il est soumis à l'agrément de l'autorité de tutelle en forêt privée, le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). Les forêts détenus par le GFI appliqueront des plans simples de gestion agréés qui contribueront à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements et à un équilibre sylvocynégétique. Le GFI investit dans des forêts certifiées PEFC. La certification PEFC accrédite cette bonne gestion, permettant ainsi au consommateur d'identifier la provenance du bois et de s'assurer du respect des principes de gestion durable : écologiquement adapté, socialement bénéfique et économiquement viable.

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

Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la taxonomie européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée en complément selon deux autres catégories.

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 sobre et/ou réalisable techniquement et économiquement

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE se compare-t-il aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable

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

Sont inclus dans la catégorie « #2 Autres » les actifs liquides, qui par nature ne portent pas atteinte aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le GFI. Ces actifs représentent au maximum 20 % des actifs du GFI.

Quelles actions ont été prises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales pendant la période de référence ?

À l'issue d'une période de trois (3) ans à compter de la première offre au public, l'actif du GFI doit comporter pour au moins 80 % des biens forestiers mentionnés ci-dessus et des sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) dans les conditions définies aux articles L.352-1 à L.352-6 du Code forestier. L'objectif (non garanti) de la Société de Gestion est la détention par le GFI de (i) environ 85 % des biens forestiers mentionnés ci-dessus et des sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) et (ii) environ 15 % de produits de trésorerie. La poche de trésorerie sera composée de liquidités, dépôts à terme, OPCVM monétaires et bons du trésor. La promotion des caractéristiques environnementales vise l'ensemble des actifs forestiers détenus par le GFI, soit minimum 80 % de ses actifs.

Les actifs dans lesquels sera investie la poche de trésorerie du GFI, soit maximum 20 % de ses actifs, devront intégrer des garanties minimales sur le plan environnemental ou social.

Comment ce produit financier s'est-il comporté par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Le GFI FORECIAL 2 n'a pas recours à un indice de référence spécifique désigné pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promet.

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

Non applicable.

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.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

Pour réaliser les Rapports Annuels des GFI,
nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers
certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de
forêts durablement gérées pour limiter
leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent
pas d'ingrédients considérés comme persistants
bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par
l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été
attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier
des charges sur la gestion des déchets dangereux,
la non-utilisation des produits toxiques,
la sensibilisation environnementale de ses
collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi
des consommations énergétiques de son site.



FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr