

FORECIAL 2

Groupement Forestier d'Investissement

Rapport annuel 2024

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 31/12/2024 : 8 778 900 €
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 Mixte du 26 juin 2025

Exercice 2024

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 2024

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.scp@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'Administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE

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 LIZE

M. Louis ORSONI

M. Bertrand PULLES

M. Éric REY

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
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

L'exercice 2024 constitue la deuxième période d'activité de votre GFI FORECIAL 2.

En 2024, votre GFI FORECIAL 2 a acquis deux (2) massifs forestiers supplémentaires, le premier d'une superficie de 44 hectares pour un montant de 0,4 M€, valorisé par l'expert à 0,4 M€, et le second d'une superficie de 51 hectares pour un montant de 0,6 M€, valorisé par l'expert à 0,7 M€.

Deux (2) nouvelles forêts ont été acquises lors du 1^{er} trimestre 2025, la première d'une superficie de 40 hectares pour un montant de 0,6 M€, et la seconde d'une superficie de 70 hectares pour un montant de 0,8 M€.

Notre politique d'investissement est toujours définie par :

- Investir dans des forêts présentant un potentiel de valorisation permettant de produire des arbres de qualité et disposant de débouchés dans des industries de transformation de bois ;
- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC) ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;
- En d'autres termes, mettre en place une stratégie d'alignement à long terme avec les objectifs liés à la biodiversité, celle-ci intègre également la mise en place progressive de services éco-systémiques.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Bois de Longuevault à Chaingy (45)
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 31/12/2024

Capitalisation	12 290 460 €
Nombre de parts	58 526
Nombre d'associés	517
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	178,24 €
Valeur de reconstitution par part	200,50 €
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 31/12/2024

Nombre de forêts	3
Hectares	142 ha
Valeur vénale hors droits	1 730 000 €
Loyers quittancés HT	6 083 €

Compte de résultat 2024 en € par part

Revenus locatifs	0,10 €	Charge nette d'exploitation	0,88 €
Vente de bois	0,00 €	Charge nette de l'activité forestière (hors revenus locatifs et vente de bois)	0,00 €
Produits financiers	1,60 €	Charges financières	0,00 €
Résultat exceptionnel	0,00 €	Résultat net	0,82 €

FORECIAL 2

Catégorie	Groupe 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.

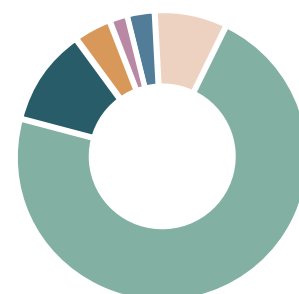
Forêts par zones géographiques

- Aisne : 33 %
- Loiret : 31 %
- Yonne : 36 %



Essences du GFI

- Chêne : 72 %
- Hêtre : 11 %
- Pin Laricio : 4 %
- Charme : 3 %
- Douglas : 2 %
- Autres : 8 %

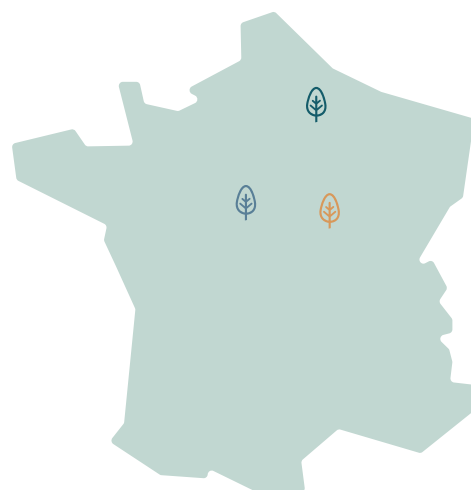


Les forêts du GFI 2

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

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

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



Sommaire

Éditorial	page 3
Le GFI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique 2024 - 2025	page 6
Conjoncture forestière 2024	page 7
Le marché des forêts 2024	page 9
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable	page 11
Nos Groupements Forestiers et l'Investissement Responsable	page 14
Rapport de la Société de Gestion	page 15
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 18
Composition du patrimoine au 31 décembre 2024	page 20
Présentation des comptes annuels	page 21
Annexe aux comptes annuels	page 25
Rapport du Conseil de Surveillance	page 32
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 33
Projet de texte des résolutions	page 36
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 39



Bois de Maison Dieu à Saint-Cyr-les-Colons (89)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Conjoncture économique 2024 - 2025

L'année 2024 a été marquée par une économie en transition, avec un ralentissement de la croissance, une inflation en net recul et des politiques monétaires toujours restrictives bien que des premières inflexions soient apparues en milieu d'année. La Banque centrale européenne (BCE) a dû jongler entre la nécessité de soutenir l'activité économique et celle d'achever sa lutte contre l'inflation. En France, la croissance est restée modérée et le marché du travail a montré des signes d'essoufflement. Le secteur immobilier, fortement impacté par la remontée des taux d'intérêt, a traversé une période de correction dont les effets se feront encore sentir au cours de l'exercice 2025.

Une stagnation économique...

L'année 2024 a été caractérisée par une quasi-stagnation économique en France avec une croissance du PIB limitée à 0,9 % contre 2,5 % en 2022 et identique à celle enregistrée en 2023. Ce ralentissement prolongé résulte d'un ensemble de facteurs structurels et conjoncturels, combinant des tensions sur les prix, un affaiblissement de la demande et une politique monétaire restrictive dans un contexte d'inflation post-COVID.

Tout d'abord, la consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie hexagonale, a montré des signes de faiblesse persistante. Malgré un net recul de l'inflation – tombée à 1,8 % après avoir atteint 4,1 % en France en 2023 – les effets sur le pouvoir d'achat n'ont pas été immédiats. Les ménages sont restés prudents, en maintenant un taux d'épargne élevé proche de 18 %, limitant ainsi la reprise de la consommation. Cette retenue s'explique en partie par une incertitude encore palpable sur l'évolution des prix et du marché de l'emploi, mais aussi par l'érosion passée des revenus réels.

Le commerce extérieur n'a pas non plus permis de relancer la croissance. La France a souffert d'un environnement international moins porteur, marqué par le ralentissement de ses principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine. Les exportations ont progressé de manière très modérée, alors que les importations ont reculé sous l'effet du ralentissement de la demande intérieure. Ainsi, si le solde commercial s'est légèrement redressé, cela tient davantage à la contraction des importations qu'à un véritable dynamisme exportateur.

Le marché du travail, quant à lui, a fait preuve d'une certaine résilience. Le taux de chômage est resté stable autour de 7,5 %, soit un niveau comparable à celui de l'année précédente. Toutefois, des tensions persistent dans certains secteurs, notamment les services, le bâtiment et les métiers techniques, où les difficultés de recrutement restent élevées.

Enfin, les finances publiques ont continué de se dégrader. Le déficit public s'est creusé pour atteindre 5,8 % du PIB en 2024, reflet d'un effort budgétaire significatif pour soutenir la transition énergétique, les dépenses sociales et les missions régaliennes. La pression pour rétablir les équilibres budgétaires s'est accrue, dans un contexte où les taux d'intérêt plus élevés augmentent le coût du financement de la dette publique.

...couplée à une inflation en recul

Après des sommets atteints en 2022 et 2023, où les taux d'inflation annuels s'élevaient respectivement à 6,7 % et 4,1 %, l'année 2024 a enregistré une hausse moyenne des prix à la consommation limitée à 1,8 %, retrouvant ainsi le niveau jugé optimal par la Banque centrale européenne.

Cette décrue de l'inflation s'explique principalement par le ralentissement des prix de l'alimentation, qui n'ont augmenté que de 1,4 % en 2024, après une flambée de 11,8 % l'année précédente. De plus, les prix de l'énergie ont également contribué à cette tendance, avec une hausse modérée de 2,3 %, contre 5,6 % en 2023. Ces évolutions ont offert un répit bienvenu aux ménages français, dont le pouvoir d'achat avait été durement éprouvé par les hausses précédentes.

En somme, si la baisse de l'inflation en 2024 constitue une évolution positive, elle ne saurait masquer les défis structurels auxquels l'économie française demeure confrontée. La prudence des ménages, combinée à un marché du travail fragile, souligne la nécessité de politiques économiques visant à restaurer la confiance et à stimuler une croissance durable.

Une baisse progressive des taux directeurs

Face à ce ralentissement de l'inflation, la BCE a progressivement modifié son discours en milieu d'année 2024. En effet, si les taux directeurs étaient restés élevés jusqu'à juin 2024, un assouplissement progressif a été constaté jusqu'à fin d'année, les taux des opérations principales de refinancement passant graduellement de 4,25 % au 12 juin 2024 à 3,15 % au 18 décembre 2024 suite aux 4 baisses de taux cristallisés au cours de l'année 2024.

En 2025, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en procédant à des baisses successives de ses taux directeurs pour soutenir l'économie de la zone euro. Au 30 janvier 2025, le conseil des gouverneurs de la BCE a réduit les trois taux d'intérêts directeurs de 25 points de base. Cette décision a porté les taux directeurs des opérations principales de refinancement à 2,90 %. Enfin, le 6 mars 2025, une nouvelle réduction de 25 points de base a été annoncée, ramenant les principales opérations de refinancement à 2,65 %. Cette inflexion monétaire devrait alléger le coût du crédit pour les ménages et les entreprises, relancer l'investissement, notamment dans le secteur immobilier et favoriser une reprise plus franche de la consommation.

Toutefois, la BCE reste vigilante quant aux risques de rebond de l'inflation, et le rythme des baisses de taux dépendra de l'évolution des prix et de l'activité économique.

Perspectives 2025 pour le secteur immobilier :

En 2025, le marché immobilier pourrait amorcer une stabilisation, voire une reprise progressive, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt annoncée par la BCE, qui améliorerait la capacité d'emprunt des acquéreurs et investisseurs, un retour des acheteurs sur le marché résidentiel, profitant d'une correction des prix et de meilleures conditions de financement et une relance des investissements dans l'immobilier commercial, notamment sur les actifs les mieux positionnés (bureaux bien localisés, entrepôts logistiques, logements neufs répondant aux normes environnementales).

Pendant, certains défis restent à surmonter :

Le risque de baisse des revenus locatifs, en lien avec un ralentissement économique encore présent, la contrainte des nouvelles réglementations environnementales, qui impose des rénovations coûteuses pour de nombreux bâtiments et une offre de crédit qui reste sélective, les banques restant prudentes après les turbulences récentes du secteur.

Dans ce contexte, l'immobilier de 2025 sera un marché d'opportunités pour les acteurs capables de s'adapter à ce nouvel environnement, avec un focus accru sur la qualité des actifs et la rentabilité locative.

Si les conditions monétaires s'assouplissent comme prévu, 2025 pourrait marquer le début d'un cycle plus favorable pour l'économie européenne et française, avec une reprise graduelle de l'investissement et de l'activité immobilière. Toutefois, la prudence reste de mise, tant les incertitudes économiques et géopolitiques demeurent présentes. ■

Sources : Eurostat, INSEE, Trésor Public, Agence France Trésor, Banque de France, IEIF, Immostat

Conjoncture forestière 2024

CONTEXTE FORESTIER

Concernant les marchés de la filière du bois, la construction immobilière, très importante consommatrice de bois, a continué à se dégrader malgré le début d'une baisse des taux d'intérêt : les mises en chantier sont réduites à 255 000 logements, soit une baisse de 11 % par rapport à 2023 et de 33 % depuis 2022.

Du côté de la production forestière, l'année 2024 et sa forte pluviométrie, entraînant des crues et des inondations à répétition avec en parallèle un manque d'ensoleillement notable, près de -10 % par rapport à la normale, a succédé à une année 2023 de sécheresse et à une année 2022 marquée par la combinaison de sécheresses, canicules et grands incendies.

L'humidité constante a assuré une disponibilité en eau suffisante pour les racines, tandis que les températures modérées ont permis une photosynthèse optimale, stimulant ainsi la croissance. Mais avec cette météo nettement plus humide que les normales pendant huit mois, de mars à octobre, les sols sont restés engorgés sur une large part du territoire, du jamais vu depuis plus de trente ans, ce qui a énormément perturbé l'exploitation et les travaux forestiers.

Ces bouleversements climatiques affectent gravement les forêts :

1. Un doublement de la mortalité des arbres en 10 ans

Malgré une surface forestière qui continue d'augmenter (en France hexagonale et Corse, la forêt couvre 17,5 millions d'hectares, soit 32 % du territoire), la croissance du volume total des arbres ralentit. En effet, les forêts sont impactées par le dérèglement climatique ayant entraîné des conditions de vie de plus en plus défavorables pour les arbres (manque d'eau, températures élevées) et la prolifération de bio-agresseurs (champignons, insectes, bactéries...). Cela a un impact sur la croissance et la mortalité des arbres.

2. Un ralentissement de l'accroissement biologique et une moindre absorption de carbone des forêts françaises

Lors de leur croissance, les arbres absorbent le carbone atmosphérique et le stockent dans le bois. On dénombre 11,3 milliards d'arbres en 2023 soit un stock de 1 300 millions de tonnes de carbone. Ce stock évolue continuellement en fonction de l'intensité des flux de bois entrants (production) et sortants (mortalité, prélèvements). Ainsi, lorsque le bilan des flux est positif, le stock de carbone en forêt s'accroît, permettant ainsi de réduire la quantité de CO₂ de l'atmosphère. Ce résultat porte sur la seule biomasse des arbres, sans aborder le sujet complexe de l'évolution de la teneur en carbone des sols forestiers.

PRIX DES BOIS SUR PIED EN FORÊT

Si l'activité économique nationale en 2024 a connu une situation difficile, le marché du bois en France a été très largement porté par la demande européenne et mondiale qui a permis de soutenir les prix de vente des bois sur pied.

Ce facteur est accentué par une ressource et donc une mobilisation en diminution pour la 3^e année consécutive (-1,3 M de m³ en 2024, -1,5 M de m³ en 2022), exacerbant la concurrence des acheteurs de matière première.

Les prix de la majorité des essences se sont stabilisés en 2024, à l'exception de trois essences en progression de 10 à 26 % : le douglas, le peuplier et le pin maritime, qui représentent à elles seules 40 % du marché analysé.

Il en résulte que le prix moyen des ventes de bois sur pied, toutes essences confondues, s'établit à 90 €/m³, soit +7 % par rapport à 2023, proche du plus haut niveau depuis 20 ans.

Concernant les feuillus, une différenciation doit être effectuée par essence :

■ **Le chêne :**

Le marché du chêne est resté actif en 2024, essentiellement tiré par la demande internationale de produits bruts ou manufacturés de nombreuses régions du monde : les États-Unis, l'Asie et des pays européens tels que l'Italie, l'Espagne, la Slovaquie, en plus du traditionnel marché anglais. En France, le marché a été plutôt morose, notamment dans les secteurs de la construction et des débouchés qui en découlent : ameublement, parquet, menuiserie... Deux bémols cependant ont concerné d'une part les bois de second choix, qui ont subi un ralentissement notamment vers le marché asiatique, et d'autre part, les bois à destination du merrain, qui ont accusé un net coup de frein du fait de la crise viticole qui touche tous les pays producteurs dans le monde. Ces éléments, conjugués avec la baisse continue des volumes mis en marché depuis 2022 tant en forêt publique qu'en forêt privée, ont toutefois contribué à maintenir les cours. Ainsi, le prix moyen a subi une légère baisse de 3 % pour s'établir à 228 €/m³ (volume unitaire moyen de 1,7 m³), restant à un niveau parmi les plus élevés depuis 20 ans, exception faite de l'euphorie en 2022. Le quart nord-ouest du pays a profité de cette demande en raison de la proximité des ports, en particulier pour le marché anglais.

■ **Le hêtre :**

Les transformateurs nationaux, ayant accès à la ressource en forêt publique par le biais de contrats d'approvisionnement, n'ont participé qu'à la marge à l'achat du hêtre en forêt privée. Par conséquent, ce marché d'environ 35 000 m³ vendus par l'intermédiaire de ventes groupées a été principalement animé par les exploitants forestiers, qui ont dû faire face à une concurrence accrue. Le prix moyen du hêtre en 2024 est resté stable par rapport à 2023, soit 56 €/m³ (+1 %), pour des qualités généralement supérieures à la moyenne. En effet, les volumes issus de l'est de la France ont été généralement moins qualitatifs : soumis à des dépérissements, ils ont été surtout vendus de gré à gré ou en appels d'offres restreints. La proximité des ports soutient généralement les prix, et cela s'est encore avéré exact dans le quart nord-ouest de la France. Quant à l'Alsace-Lorraine, le doublement des capacités d'une usine de transformation a également engendré un impact positif sur la demande et donc sur les prix.

■ **Le frêne :**

La charlarose du frêne, maladie causée par un champignon, n'a cessé de progresser en France depuis son apparition en 2008, entraînant la récolte de tous les peuplements de cette essence. Après un pic de la récolte entre 2015 et 2020, autour de 25 000 m³/an, celle-ci n'a cessé de diminuer et a atteint 16 000 m³ en 2024. Pourtant, la demande n'a jamais été aussi importante. Le Vietnam est resté le débouché principal : les bois y subissent une première transformation avant de repartir vers la Chine pour alimenter l'industrie de l'ameublement. En Europe, le Portugal a absorbé, pour le secteur de l'ameublement, les qualités supérieures destinées au tranchage. La baisse de l'offre et la hausse continue des besoins ont créé une forte concurrence entre les acheteurs sur le marché français, provoquant une envolée des prix depuis 2021. Le prix moyen s'est établi à 158 €/m³ (volume unitaire moyen de 1,5 m³), enregistrant une hausse de 6 % par rapport à 2023.

■ **Le châtaignier :**

Il a trouvé son principal débouché en Europe. En Italie d'abord, où son utilisation s'est tournée vers la charpente, la menuiserie et l'ameublement, puis dans une moindre mesure au Portugal. Les besoins de ces deux pays ont été importants : ils ont demandé du bois de qualité, droit et sans défaut interne. Par ailleurs, le châtaignier a partagé de nombreux débouchés avec le chêne, auquel il a pu se substituer avantageusement (ameublement, parquets, bois d'extérieur), et ce d'autant que le prix du chêne a fortement progressé ces dernières années. La demande a donc été forte sur le territoire national et a suscité une concurrence vive entre les acheteurs, ce qui a permis de retrouver des prix au niveau de ceux du

début des années 2000. En 2024, le prix moyen a été de 119 €/m³ (volume unitaire moyen de 1 m³), enregistrant une hausse de 26 % par rapport à l'année précédente.

Concernant le résineux, après les 2 années « post-Covid » de forte hausse (+ 42 % en 2 ans), et la correction des prix en 2023 (-13 %), son prix moyen rebondit cette année de 14 % à 64 €/ m³ en moyenne, pour revenir au niveau des prix historiquement haut de 2022. L'année 2024 aura été marquée par des variations sur :

■ Le douglas :

Après une baisse de valeur significative en 2023 (-17 %), le douglas a retrouvé ses meilleurs niveaux de prix avec une hausse très importante de 24 % en 2024. Le prix moyen s'est ainsi établi à 89 €/m³ en 2024 pour un arbre de 1,2 m³ de volume unitaire moyen, contre 72 €/m³ en 2023. Des disparités régionales ont toutefois demeuré. Par exemple, après une hausse des prix du douglas en Occitanie en 2022, ceux-ci ont continué à être très inférieurs à la moyenne nationale en 2024, comme c'était déjà le cas en 2023. L'année 2024 a confirmé l'attrait pour cette essence aux qualités technologiques reconnues, même dans un contexte économique difficile et un marché de la construction en crise. Les marchés à l'export ont été demandeurs et les bois ont été rapidement sciés : il y a donc peu de stocks en scierie à l'heure actuelle. Le regain d'intérêt des transformateurs pour le douglas a entraîné une reprise des volumes vendus en vente groupée par les propriétaires : 260 000 m³ en 2024 contre 200 000 m³ en 2023, soit une hausse de 30 %. Ce volume total s'est toutefois avéré inférieur à la moyenne des volumes mis en marché lors des dix dernières années (320 000 m³/an). L'évolution en cours des pratiques sylvicoles chez de nombreux gestionnaires et propriétaires, favorisant le rallongement des cycles de production, entraîne de fait une baisse des volumes de bois mûrs prélevés annuellement. Ces pratiques conduiront à un étalement de la phase de production en forêt et de récolte sur plusieurs dizaines d'années.

■ Le pin maritime :

Le prix moyen du pin maritime a enregistré une hausse de 10 % en 2024, ce qui a ramené les prix à hauteur de ceux de 2022, à savoir 56 €/m³ pour des bois moyens de 1,25 m³ unitaire. Malgré les difficultés du secteur de l'emballage, dont les ventes de pin maritime sont fortement tributaires, le niveau de prix du pin maritime est demeuré tendanciellement élevé. L'importante pluviométrie depuis fin 2023 a perturbé les exploitations de bois et a contribué au maintien des prix. En lissant les variations annuelles, les prix du pin maritime ont progressé de façon régulière depuis le début des années 2010, toutes catégories de bois et toutes régions confondues. Comme l'année passée, la carte régionale des prix n'a pas montré de nette disparité entre le centre-ouest de la France et le sud-ouest où les prix étaient historiquement plus élevés. Les volumes vendus en ventes groupées se sont avérés cependant toujours faibles, autour de 100 000 m³, à l'instar de 2023. En effet, pour la troisième année consécutive, lors des ventes par appels d'offres organisées par les Experts Forestiers, il s'est vendu plus de pin maritime hors sud-ouest que dans le massif aquitain, du fait d'un manque de matière proposée dans le sud-ouest, compensé par les bois issus du secteur ligérien. À noter qu'une grande partie du pin maritime du sud-ouest a été commercialisée par contrats d'approvisionnement dont les prix négociés se sont avérés comparables à ceux constatés en ventes groupées.

■ Le pin sylvestre :

Alors que le pin sylvestre était la seule essence résineuse dont le prix moyen avait progressé en 2023, celui-ci a baissé de 7 % en 2024 : 36 €/m³ pour un volume unitaire moyen de 0,8 m³ contre 38 €/m³ en 2023. Ce prix, toujours inférieur à ceux des autres essences résineuses, est demeuré attractif. Le pin sylvestre a été implanté sur de nombreux sols moyens à pauvres et s'est trouvé bien représenté sur l'ensemble du territoire national. Cette essence est restée toutefois sensible au réchauffement climatique et aux sécheresses répétées sur des sols de faible capacité de rétention d'eau. Selon les régions, les prix de vente ont été hétérogènes. Certains lots de bois vendus ont pu comporter une part de bois secs, notamment dans l'Indre ou l'Allier, ce qui a pu tirer les prix moyens à la baisse. En effet, les lots avec une forte proportion de bois secs ou de qualité palette ont logiquement été décotés. En 2024, les pins sylvestres se sont globalement mieux vendus en Normandie et en Bretagne que dans le reste de la France.

Source : « IGN / OEFBF »

Le marché des forêts 2024

Le marché forestier français en 2024 n'est plus simplement celui de l'exploitation du bois. Il constitue aujourd'hui un domaine stratégique, intégrant des dimensions économiques, écologiques, sociales et culturelles. En effet, les forêts de France jouent un rôle multifonctionnel : elles représentent une ressource économique, un patrimoine naturel majeur et un vecteur de transition écologique pour un pays fortement sensibilisé aux enjeux du changement climatique.

Les forêts françaises offrent une gamme d'usages qui se sont diversifiés au fil des décennies. Outre la production de bois d'œuvre, le secteur englobe désormais le bois énergie, la valorisation des services écosystémiques (stockage du carbone, préservation de la biodiversité, régulation hydrique), ainsi que des activités annexes comme le tourisme vert et l'agroforesterie. Cette multifonctionnalité a permis au secteur de s'adapter aux défis économiques et environnementaux actuels, tout en redéfinissant les relations entre exploitation et préservation.

Par ailleurs, le marché se trouve à la croisée des chemins entre une tradition séculaire de gestion forestière et des évolutions technologiques rapides. Les connaissances historiquement transmises se voient aujourd'hui complétées par des approches innovantes – qu'il s'agisse de logiciels de gestion des ressources, de systèmes d'imagerie satellitaire pour surveiller la santé des peuplements ou encore de certifications environnementales reconnues à l'échelle internationale (telles que FSC ou PEFC). Ce brassage des pratiques historiques et des technologies modernes crée une dynamique stimulante et complexe, dans laquelle chaque acteur doit concilier performance économique et respect de l'environnement.

Dans ce contexte, la gestion forestière française apparaît comme un équilibre délicat entre plusieurs impératifs. D'une part, il y a la nécessité de répondre à une demande économique toujours croissante – tant sur le plan national qu'international – et, d'autre part, le besoin de protéger et d'enrichir un capital naturel irremplaçable. Pour les décideurs politiques, les opérateurs privés et les collectivités locales, cette double exigence se traduit par la recherche permanente de solutions durables, combinant rigueur réglementaire et flexibilité dans les pratiques d'exploitation.

ANALYSE ÉCONOMIQUE ET DYNAMIQUE DU MARCHÉ

Dans un contexte où la transition écologique et la gestion durable attirent de plus en plus d'investisseurs, le marché forestier français s'est transformé pour répondre à des exigences multiples. Alors que les forêts représentent historiquement une ressource première pour l'industrie du bois, elles sont désormais envisagées sous l'angle de la multifonctionnalité. Ainsi, en plus de la production de bois d'œuvre et de bois énergie, des services écosystémiques tels que le stockage du carbone, la préservation de la biodiversité ou encore la régulation hydrologique rejoignent le spectre d'activités économiques générant de la valeur.

Dans ce contexte, plusieurs facteurs interconnectés interviennent :

- Une évolution des prix influencée par la demande locale et internationale.
- Des volumes d'échanges qui traduisent une intensification des transactions sur le segment forestier.
- Une diversification des acteurs impliqués, allant des propriétaires particuliers aux investisseurs institutionnels.
- Des politiques publiques et des dispositifs fiscaux qui encouragent la gestion durable et la valorisation des services environnementaux.

L'analyse des prix constitue l'un des indicateurs clés de la dynamique de marché. En 2024, le prix moyen du bois sur pied présente une

tendance globale à la hausse, malgré quelques variations sectorielles. À titre d'exemple, certains segments, comme le bois de qualité destiné à l'ameublement ou la construction haut de gamme, enregistrent des augmentations de l'ordre de 5 à 10 % par rapport aux années précédentes. À l'inverse, d'autres segments, notamment ceux liés au bois énergie, connaissent des fluctuations dues à une demande parfois saisonnière.

Ces indicateurs montrent que, malgré une conjoncture économique parfois instable, le secteur parvient à maintenir.

De plus, les récentes mesures de renforcement du contrôle des coupes et de préservation de la biodiversité obligent les exploitants à respecter des quotas ou à réaliser certaines coupes sélectives, garantissant ainsi une gestion équilibrée. Ces dispositions législatives favorisent la diversité des essences et contribuent à la lutte contre le changement climatique en maximisant la capacité de séquestration du carbone par les forêts.

Dans le but de distinguer une production responsable d'une exploitation conventionnelle, plusieurs certifications internationales telles que FSC (Forest Stewardship Council) et PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification) se sont imposées sur le marché. Ces labels, désormais bien ancrés dans le secteur, reposent sur des critères stricts :

- Ils évaluent la gestion durable de la biomasse et la protection de la biodiversité,
- Exigent une transparence totale dans l'exploitation et la traçabilité des produits forestiers,
- Validant la démarche environnementale et sociale adoptée par les acteurs de la filière.

Ainsi, l'obtention de ces certifications renforce la crédibilité des exploitations auprès des investisseurs et des consommateurs, tout en facilitant l'accès aux marchés internationaux qui exigent des garanties en matière de durabilité. Ces normes constituent en outre une base de référence pour les audits et les contrôles réglementaires, assurant une conformité continue aux exigences de la réglementation.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, DURABILITÉ ET RISQUES CLIMATIQUES

Les forêts françaises ne sont pas uniquement un patrimoine économique ou culturel ; elles jouent également un rôle essentiel dans la régulation du climat, le maintien de la biodiversité et la fourniture de services écosystémiques indispensables. Combatta leur dégradation et assurer leur régénération devient un impératif dans un contexte de réchauffement climatique et de phénomènes météorologiques de plus en plus extrêmes. Face aux menaces sur leur intégrité, les acteurs du secteur adoptent des pratiques innovantes et adaptatives pour garantir la durabilité de ces écosystèmes, tout en valorisant leurs aspects environnementaux et climatiques. Dans cette partie, nous explorerons en profondeur :

- Les impacts climatiques sur la croissance, la biodiversité et la capacité de séquestration du carbone,
- Les stratégies de gestion intégrée pour maintenir la santé et la résilience des forêts,
- Les risques liés aux incendies, épisodes de sécheresse et invasions biologiques,
- Les solutions technologiques et managériales déployées pour adapter les pratiques forestières aux aléas climatiques actuels et futurs.

Les forêts françaises sont soumises à des effets directs et indirects du changement climatique. L'augmentation progressive des températures, associée à une modification des régimes de précipitations, perturbe la croissance naturelle des arbres.

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES

L'un des axes majeurs qui devrait marquer le futur du marché forestier est la montée en puissance des mécanismes de valorisation des services écologiques. En particulier, le marché des crédits carbone continue de gagner en importance :

Crédits Carbone et Financement Vert :

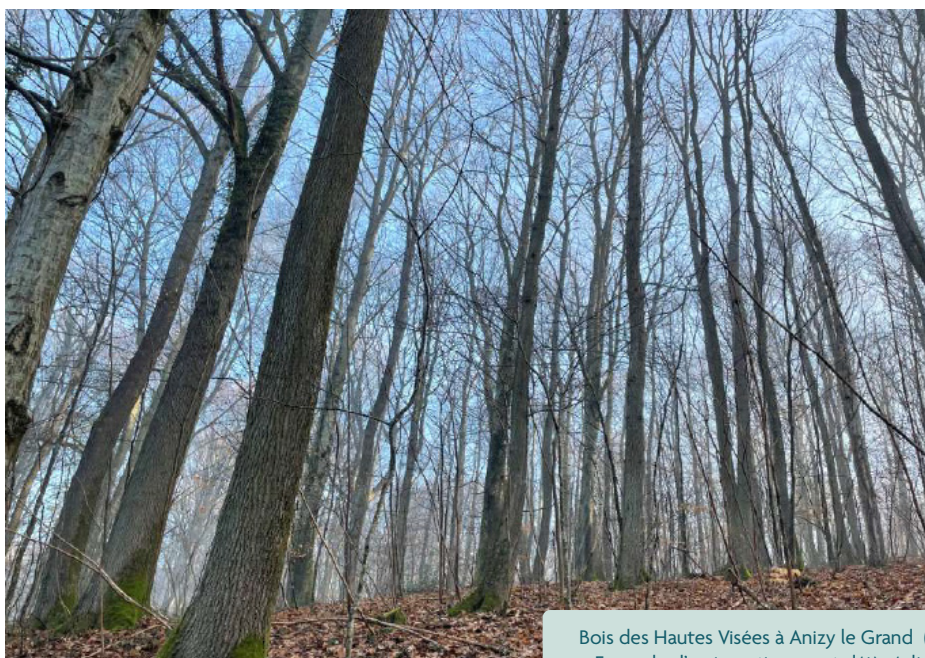
Les forêts, par leur capacité à séquestrer le carbone, deviennent des actifs financiers stratégiques dans le contexte de la transition énergétique. Des projets de reboisement ou de gestion durable, soutenus par des crédits-carbone, devraient bénéficier d'un engouement croissant de la part des acteurs internationaux et institutionnels. Parallèlement, l'intégration de ces mécanismes dans les bilans financiers des entreprises renforce l'attractivité des actifs forestiers.

Diversification des Revenus :

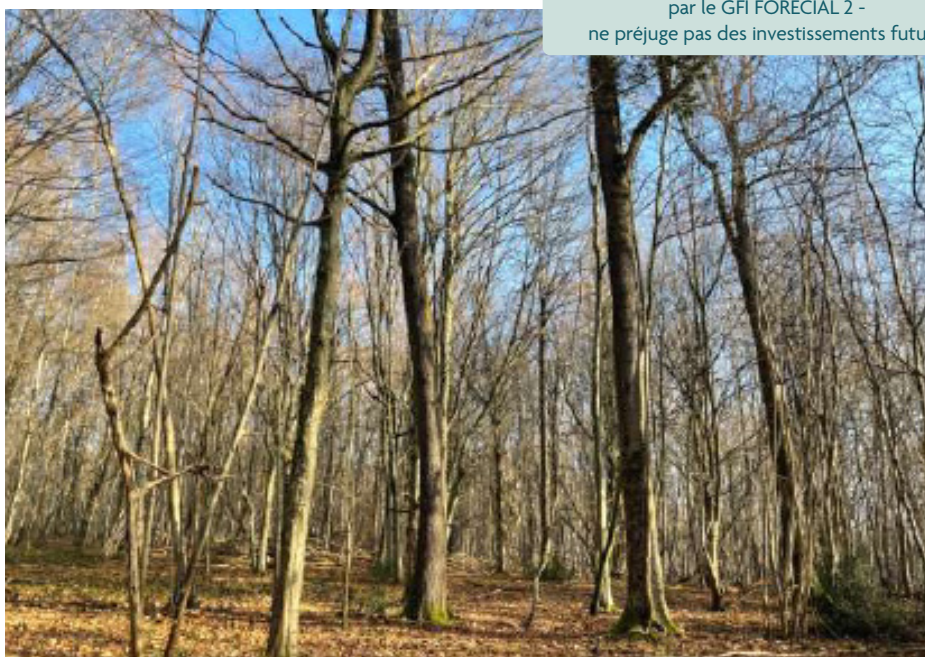
Au-delà du marché traditionnel du bois, la valorisation des services écosystémiques (régulation hydrique, préservation de la biodiversité, tourisme vert) offre de nouvelles pistes pour la création de valeur. Les propriétaires forestiers et les gestionnaires devront, dans les années à venir, repenser leur modèle économique afin d'intégrer ces sources de revenus complémentaires.

Ces dynamiques financières devraient permettre de renforcer la résilience économique du secteur, tout en assurant une meilleure adéquation entre les investissements et les objectifs environnementaux.

L'ouverture des marchés internationaux et la demande croissante de bois certifié, durable et éco-responsable vont continuer à influencer favorablement le marché français. Le développement d'un label de qualité et la reconnaissance des politiques de gestion durable offrent aux forêts françaises un avantage compétitif sur la scène mondiale.



Bois des Hautes Visées à Anizy le Grand (02)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

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).

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

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

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG ;
- Un Comité Ambassadeurs ESG ;

Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les événements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neuf thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

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.

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, FIDUCIAL Gérance est en cours d'estimation du stockage de CO2 sur ses Groupements Forestiers d'Investissement (travail réalisé à 80 % sur FORECIAL et 33 % sur FORECIAL 2).

Engagement actif & dialogue

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).

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.

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

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 mélangé à couvert continu ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;
- Favoriser la protection des sols ;

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'ASSFOR, 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.

Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 et 2023 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

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 Middlednext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023, suivie en mai 2024, de celles des SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE.

En avril 2025, les SCPI SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE ont validé avec succès leur audit de renouvellement.

De même, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a validé son deuxième cycle de labellisation ISR Immobilier.



Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts. ■



Bois de Longuevault à Chaingy (45)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Nos Groupements Forestiers et l'Investissement Responsable

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

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 irrégulier ;
- 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 (SMCC)

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture irrégulière, 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 irrégulière 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.

Des services éco-systémiques

La protection de la biodiversité intègre également la mise en place de services éco-systémiques.

Informations sur la durabilité

Réglementation Taxonomie

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 2024, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Nous vous précisons qu'il s'agit du deuxième exercice social depuis la constitution du G.F.I. FORECIAL 2 en date du 13 décembre 2022. A toutes fins utiles, il est précisé qu'aucune comparaison ne peut être effectuée avec l'exercice précédent, celui-ci ayant eu une durée exceptionnelle de douze (12) mois et demi (1/2).

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 2024 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 2024 ;
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2024 ;
- 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 desdites conventions.

Absence de mandats des membres du Conseil de Surveillance à échéance :

Nous vous indiquons qu'aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Nous vous rappelons à ce titre que le Conseil de Surveillance se compose de neuf (9) membres 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.

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.

Cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier :

Concernant l'éventuelle cession d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine forestier ou les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine forestier, autorisation a été donnée à la Société de Gestion pour réaliser lesdites opérations aux conditions qu'elle jugera convenables et ce, à compter de l'exercice 2024 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Résolutions Extraordinaires :

Dans le cadre de cette Assemblée, il est également soumis à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire portant sur les points ci-après :

1- Vote électronique :

Dans le cadre de la politique de digitalisation des process en vue de diminuer l'empreinte carbone et de faciliter l'exercice du droit de vote, la Société de Gestion propose aux associés d'intégrer statutairement la possibilité de voter par voie électronique et de modifier en conséquence l'article 12.6. des statuts.

2- Participation et vote aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés :

Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier permettant aux associés de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant leur identification, il est proposé *in fine* de l'article 12.2. des statuts de prévoir cette nouvelle modalité de participation et de vote. Cette nouvelle modalité sera mise en place à l'initiative de la Société de Gestion dès lors qu'elle disposera des moyens techniques d'identification.

3- Modification des règles de quorum :

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier autorisant la tenue d'assemblées générales sans qu'un quorum soit requis, il est proposé à l'article 12.4. des statuts de modifier la règle du quorum dans le cadre de la tenue des assemblées générales extraordinaires en la portant de la moitié du capital social au quart du capital social de la SCPI.

4- Composition du Conseil de Surveillance :

Aux termes de l'article 13., alinéa 2 des statuts, il est prévu que le Conseil de Surveillance est composé de neuf (9) Associés de la Société. En considération des dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier telles que modifiées par l'article 8 de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025, il est proposé aux Associés, en considération des candidatures réceptionnées, de fixer à trois (3) le nombre minimal de membres du Conseil de Surveillance et à neuf (9) le nombre maximal et de modifier corrélativement l'alinéa 2 de l'article 13. des statuts.

5- Intégration statutaire des cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine forestier dans les pouvoirs de la Société de Gestion :

Concernant l'éventuelle cession d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine forestier ou les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine forestier, il est proposé aux associés d'intégrer statutairement cette autorisation octroyée à la Société de Gestion aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 9 juillet 2024 et de modifier en conséquence l'article 19. des statuts.

6- Actualisation de la numérotation de textes codifiés :

Il est enfin proposé d'actualiser toute référence statutaire aux textes codifiés dès lors qu'un changement de numérotation est intervenu tel que l'article L.822-1 du Code de commerce désormais codifié sous l'article L.821-13 I. du Code de commerce.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire 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 2025 se tient **en présentiel**.

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.associés.scpi@fiducial.fr** ;
- Soit par courrier : **41 avenue Gambetta 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Durant l'exercice 2024, il a été enregistré la souscription de 12 669 parts au nominal de 150 €.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 12 669 parts au nominal de 150 €, soit 1 900 350 € pour atteindre 8 778 900 € au 31 décembre 2024, répartis sur 58 526 parts sociales.

La collecte brute s'est élevée à 2 660 490 € 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 12 290 460 € au 31 décembre 2024.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2024, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Durant l'exercice 2024, 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

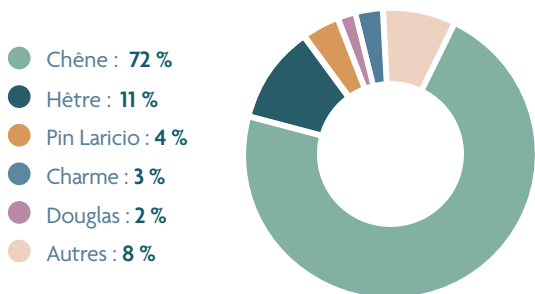
Au cours de l'exercice 2024, votre GFI a fait l'acquisition de deux domaines forestiers : en date du 11 janvier 2024, le domaine forestier de Longuevault (45), développant 44 ha, pour un volume d'investissement de 486 K€ acte en mains, et en date du 21 juin 2024, le domaine forestier de Maison Dieu (89), développant 51 ha, pour un volume d'investissement de 667 K€ actes en mains.

Cessions d'actifs

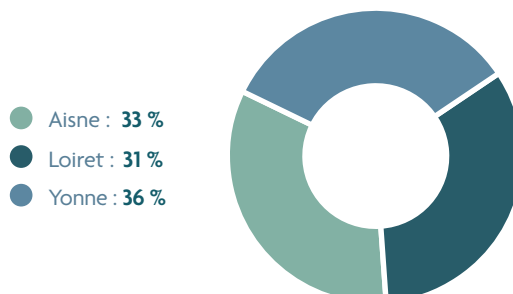
Au cours de l'exercice 2024, votre GFI n'a arbitré aucun actif.

Composition du patrimoine forestier

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de votre GFI représente une superficie totale de 142 ha, répartie sur trois domaines forestiers.



Essences du GFI



Forêts par zones géographiques

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.

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.

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.

BOIS DE MAISON DIEU :

Regarnis post plantation sur la parcelle forestière numéro 7 (1 800 chênes) et marquage du périmètre et du parcellaire en peinture.

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.

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).

Bois de Maison Dieu à Saint-Cyr-les-Colons (89)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL 2 -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2024 s'établit à 1 730 K€ hors droits, en ligne avec le prix d'acquisition.

	Forêts (K€)
Paris	
Île-de-France	
Régions	1 730
Europe	
Totaux	1 730

Il est précisé que la valeur vénale du patrimoine correspond, soit à la valeur d'expertise au 31/12/2024, soit à la valeur d'acquisition pour les actifs les plus récents.

Compte de résultat au 31 décembre 2024

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FORECIAL 2 arrêtés au 31 décembre 2024 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2024.

Le résultat net de votre GFI fait ressortir un bénéfice de +48 K€.

Le résultat de l'activité forestière fait ressortir un bénéfice de +6 K€ à fin 2024, contre un bénéfice de +2 K€ à fin 2023, et constitué intégralement 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 52 K€ à fin 2024, contre une charge nette de 58 K€ à fin 2023. Celle-ci s'explique principalement par les taxes et impôts divers (111 K€) et les honoraires divers (22 K€).

Le résultat financier fait ressortir un produit de 94 K€, contre un produit de 45 K€ à fin 2023, exclusivement généré par le placement d'une partie de la trésorerie disponible sur des comptes à terme.

Le résultat net de votre GFI s'élève ainsi à +0,82 € par part, contre une perte de -0,20 €/part fin 2023, permettant de constituer un report à nouveau dont le solde représente 0,66 €/part à fin 2024. ■

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
Régions	100 %
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 €

⁽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 %	157 136 €
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		

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

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

⁽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 précédent.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers

	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus
Revenus				
Recettes activité forestière				
Recettes baux de chasse	0,05	0,19%	0,10	1,16%
Autres produits				
Production stockée				
Production immobilisée				
Produits financiers ⁽¹⁾	0,98	3,84%	1,60	17,81%
Autres produits d'exploitation	24,57	95,97%	7,29	81,04%
Total	25,60	100,00%	9,00	100,00%
Charges ⁽²⁾				
Commission de gestion	0,02	0,08%	0,22	2,47%
Autres frais de gestion	25,80	100,76%	7,95	88,31%
Entretien du patrimoine			0,13	1,45%
Charges financières			-0,13	-1,45%
Charges locatives non récupérables			0,00	0,01%
Sous-total charges externes	25,82	100,84%	8,17	90,79%
Amortissements nets ⁽³⁾			0,00	0,05%
Provisions nettes ⁽³⁾				
Sous-total amortissements et provisions			0,00	0,05%
Total charges	25,82	100,84%	8,17	90,84%
Résultat courant	-0,22	-0,84%	0,82	9,16%
Résultat exceptionnel	0,01	0,05%		
Résultat net	-0,20	-0,79%	0,82	9,16%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement			0,82	9,16%
Revenus distribués avant prélèvement	-0,20	-0,79%	0,00	0,00%
Distribution nette de plus-value				
Revenus distribués globaux	-0,20	-0,79%	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 31/12/2023	Variation sur l'année 2024	Total au 31/12/2024
1- Fonds collectés			
Souscriptions			
Capital	6 910 200,00 €	1 868 700,00 €	8 778 900,00 €
Prime d'émission	2 339 820,00 €	754 140,00 €	3 093 960,00 €
Financements / emprunts			
Cession d'actifs forestiers			
Divers (à préciser)			
	9 250 020,00 €	2 622 840,00 €	11 872 860,00 €
2- Emplois des fonds			
. Frais de constitution			
. Frais prélevés sur la prime d'émission	1 131 891,74 €	431 093,04 €	1 562 984,78 €
. Stocks	450 000,00 €	659 869,80 €	1 109 869,80 €
. Achats d'actifs forestiers	150 000,00 €	387 472,09 €	537 472,09 €
. Autres immobilisations corporelles			
. Divers (à préciser)			
	1 731 891,74 €	1 478 434,93 €	3 210 326,67 €
Fonds collectés nets des fonds employés	7 518 128,26 €	1 144 405,07 €	8 662 533,33 €

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	3		3		5	8						
Montant des factures en €	-51 595,20		6 196,04		105 758,24	111 954,28						
Pourcentage des achats de l'exercice	-10,62%		1,28%		21,78%	23,05%						
Pourcentage du CA de l'exercice												

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

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)	23/10/2023	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)	11/01/2024	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)	21/06/2024	51	P.S.G. agréée jusqu'au 31/12/2031	Certifiée PEFC	600 000 €	66 808 €	666 808 €
TOTAL		142			1 640 000 €	157 798 €	1 797 798 €

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Biens forestiers				
Forêts - Immobilisations non amortissables				
Sols et éléments attachés	+ 528 255,00	+ 432 500,00	+ 150 000,00	+ 150 000,00
Forêts - Immobilisations amortissables				
Infrastructures, aménagements et bâtiments	+ 9 217,09			
Matériels d'exploitation				
Parts de Groupements Forestiers ou assimilés				
G.F. ou assimilés détenus				
Forêts - Stocks				
Bois sur pied	+ 1 109 869,80	+ 1 297 500,00	+ 450 000,00	+ 450 000,00
Bois exploités après coupes et autres éléments				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux biens forestiers				
TOTAL I (Biens forestiers)	1 647 341,89	1 730 000,00	600 000,00	600 000,00
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			+ 3 746,00	+ 3 746,00
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	+ 337 732,44	+ 337 732,44	+ 1 961 289,86	+ 1 961 289,86
Provisions pour dépréciation des créances				
Liquidités et valeurs assimilés				
Valeurs mobilières de placement	+ 8 224 177,05	+ 8 224 177,05	+ 4 532 212,00	+ 4 532 212,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 117 352,19	+ 117 352,19	+ 1 314 110,41	+ 1 314 110,41
Provisions générales				
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	- 31 757,86	- 31 757,86	- 300 989,12	- 300 989,12
Dettes diverses	- 6 882,75	- 6 882,75	- 100,00	- 100,00
Total II (Autres actifs et passifs d'exploitation)	8 704 136,79	8 704 136,79	7 510 269,15	7 510 269,15
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 2 723,00	- 2 723,00	- 1 498,00	- 1 498,00
Produits à répartir sur plusieurs exercices				
Total V (comptes de régularisation)	- 2 723,00	- 2 723,00	- 1 498,00	- 1 498,00
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	10 348 755,68		8 108 771,15	
Valeur estimée du patrimoine *		10 431 413,79		8 108 771,15

* 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 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	6 910 200,00		1 868 700,00	8 778 900,00
Capital en cours d'émission	0,00		0,00	0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	2 339 820,00		754 140,00	3 093 960,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvements sur prime d'émission	-1 131 891,74		-431 093,04	-1 562 984,78
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	0,00	-9 357,11	0,00	-9 357,11
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	-9 357,11	9 357,11		0,00
Résultat de l'exercice N	0,00		48 237,57	48 237,57
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	8 108 771,15		2 239 984,53	10 348 755,68

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 31/12/2024	
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 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits de l'activité forestière, autres produits et subventions		
Produits de l'activité forestière		
Loyers	6 083,00	2 248,00
Ventes de bois		
Produits des parts de Groupements Forestiers ou assimilés		
Produits annexes		
Subventions		
Production stockée		
Production immobilisée		
Total Produits de l'activité forestière	6 083,00	2 248,00
Achats et variation de stocks		
Matières premières et autres achats stockés		
Variation de stocks	-7 618,80	
Charges sur le patrimoine forestier	7 618,80	
Autres charges		
Total Achats et variation de stocks		
A. Résultat de l'activité forestière	6 083,00	2 248,00
Autres produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	426 764,04	1 131 891,74
Autres produits	1,03	0,12
Total Produits d'exploitation	426 765,07	1 131 891,86
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	205 257,70	148 401,70
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	276,91	
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour dépréciation des stocks de bois sur pied		
Autres charges	272 800,34	1 040 996,59
Total Charges d'exploitation	478 334,95	1 189 398,29
B. Résultat d'exploitation	-51 569,88	-57 506,43
Produits financiers		
Produits financiers	93 782,61	45 301,32
Reprise d'amortissements et provisions		
Total Produits financiers	93 782,61	45 301,32
Charges financières		
Charges financières diverses	58,16	
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total Charges financières	58,16	
C. Résultat financier	93 724,45	45 301,32
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		600,00
Reprise d'amortissements et provisions		
Total Produits exceptionnels		600,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total Charges exceptionnelles		
D. Résultat exceptionnel		600,00
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	48 237,57	-9 357,11

Tableau récapitulatif des placements forestiers

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels				
Domaines forestiers				
Total				
Terrains et constructions locatives				
Domaines forestiers	1 647 341,89	1 730 000,00	600 000,00	600 000,00
Total	1 647 341,89	1 730 000,00	600 000,00	600 000,00
Immobilisations en cours				
Domaines forestiers				
Participations contrôlées				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
Total				
Total général	1 647 341,89	1 730 000,00	600 000,00	600 000,00

Annexe aux comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier et selon les dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général en intégrant des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC relatif à l'établissement des comptes des SCPI.

Il est à noter que les règles comptables particulières du règlement ANC 2024-06 du 4 octobre 2024 relatif aux comptes annuels des sociétés d'épargne forestière et des groupements forestiers d'investissements, homologué par arrêté du 20 décembre 2024 publié au Journal Officiel du 24 décembre 2024, seront applicables aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

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 2024, conformément au rapport d'expertise établi par l'expert forestier ;
- un tableau de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

A toutes fins utiles, il est précisé qu'il s'agit du deuxième exercice comptable du GFI FORECIAL 2 qui ne peut être comparé avec celui de l'exercice précédent dont la durée est exceptionnellement de douze (12) mois et demi (1/2), du 13 décembre 2022 au 31 décembre 2023.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles hors investissements forestiers 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, édifiés 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.

Plus et moins-values sur cession d'actif

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'actif sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

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 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Domaines forestiers	150 000,00	378 255,00		528 255,00
Immobilisations en cours		9 494,00		9 494,00
Total	150 000,00	387 749,00		537 749,00

État des amortissements des immobilisations

Éléments	Amortissement au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2024
Droits réels		276,91		276,91
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	0,00	276,91	0,00	276,91

État des provisions liées aux placements forestiers

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
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

Éléments	Montant provision au 01/01/2024	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2024
		Achat domaines forestiers	Patrimoine à la constitution	Vente domaines forestiers	Patrimoine à la constitution	
Dépenses sur 2024						
Dépenses sur 2025						
Dépenses sur 2026						
Dépenses sur 2027						
Dépenses sur 2028						
Dépenses sur 2029						
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	337 732,44	337 732,44	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	337 732,44	337 732,44	

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				
Dettes d'exploitation	31 757,86	31 757,86		
Dettes diverses	-6 882,75	-6 882,75		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance	-2 723,00	-2 723,00		
Total	22 152,11	22 152,11		

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
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 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Capital	6 910 200,00	1 885 350,00	16 650,00	8 778 900,00
Prime d'émission	2 339 820,00	754 140,00		3 093 960,00
Prélèvements sur prime d'émission	- 1 131 891,74	- 431 093,04		- 1 562 984,78
Prime de fusion				
Prélèvements sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions de domaines forestiers				
Total	8 118 128,26	2 208 396,96	16 650,00	10 309 875,22

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants bruts au 01/01/2024	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants bruts au 31/12/2024
Report à Nouveau	0,00	-9 357,11	0,00	-9 357,11
Total	0,00	-9 357,11	0,00	-9,357,11

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2024	Valeurs 31/12/2023	Variations
Autres Charges de l'activité forestière			
Charges locatives non récupérables			
Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers	426 764,04	1 131 891,74	-705 127,70
Impôts et taxes non récupérables	1 222,36	100,00	1 122,36
Total	427 986,40	1 131 991,74	-704 005,34

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 31/12/2024	Valeurs 31/12/2023	Variations
Autres Charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert forestier et dépositaire)	22 342,62	49 646,44	-27 303,82
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	109 317,82	62 104,90	47 212,92
Autres charges d'exploitation	9 104,63	34 206,46	-25 101,83
Total	140 765,07	145 957,80	-5 192,73

Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	426 764,04	1 131 891,74	-705 127,70
Autres produits d'exploitation	1,03	0,12	0,91
Total	426 765,07	1 131 891,86	-705 126,79

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. ■

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2024 : 58 526		
Placements forestiers	1 647 341,89	
Autres actifs nets ⁽²⁾	8 701 413,79	
Valeur comptable	10 348 755,68 €	176,82 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	1 730 000,00	
Autres actifs nets ⁽²⁾	8 701 413,79	
Valeur de réalisation	10 431 413,79 €	178,24 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	1 173 462,64	
10 % HT du prix de souscription		
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine du GFI à la date de clôture de l'exercice	129 750,00	
Valeur de reconstitution	11 734 626,43	200,50 €

⁽¹⁾ Dans le cadre de la fixation des valeurs réglementaires, la valeur vénale des domaines forestiers correspond soit à la valeur d'expertise au 31/12/2024, 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.

Dispositif de contrôle et de conformité

1. LE CONTRÔLE INTERNE

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

1. Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
2. Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
3. Le « Code de déontologie de la gestion des GFI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
4. L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 Les principes d'organisation

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

■ L'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;

■ la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;

■ La séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable du FIA (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, est mise en place depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

■ La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;

■ L'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

■ Le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques aux membres du Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance via un Comité des risques et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

■ Les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

■ Leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

■ La primauté du respect de l'intérêt du client ;

■ La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;

■ La prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;

■ L'éthique professionnelle ;

■ Le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une politique de gestion des conflits d'intérêts, d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e 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.

2. LE CONTRÔLE EXTERNE

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

2.1 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 du 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 du GFI, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 Par le Commissaire 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.

2.3 Par le Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE a été désigné en qualité de dépositaire de votre GFI aux termes de l'article 33 des statuts.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- Veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- Assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- Assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. LE CONTRÔLE DES RISQUES

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

■ Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- Du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque GFI ;
- Du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'un GFI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

■ Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable.

■ Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

■ Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

■ Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation. ■

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 2023-2024, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 18 juin 2024.

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 **18 juin 2024** et la prochaine réunion aura lieu le **20 mai 2025**.

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 2023-2024 a représenté 3,4 millions d'euros pour un effectif de 76 personnes au 30 septembre 2024.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,2 millions d'euros soit 94 % 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 6 % 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 ». ■

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 2024, lequel constitue son deuxième exercice depuis sa constitution.

A titre liminaire, nous attirons votre attention sur le fait qu'il ne peut être effectué un comparatif avec l'exercice précédent vu que celui-ci a eu une durée exceptionnelle de douze (12) mois et demi (1/2).

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 18 décembre 2024 puis le 10 avril 2025 dans le cadre de l'arrêté des comptes annuels clos le 31 décembre 2024.

Patrimoine

Le patrimoine de notre G.F.I. s'est étoffé en 2024 suite à l'acquisition de deux (2) domaines forestiers, représentant un volume d'investissement global de 1 153 K€ actés en mains. Au 31 décembre 2024, notre G.F.I. se compose de trois (3) domaines forestiers, représentant une surface totale de 142 ha répartis sur trois (3) régions françaises Aisne (02), Loiret (45) et Yonne (89) dont les essences sont réparties comme suit : 72 % de Chêne, 11 % de Hêtres, 4 % de Pin Laricio, 3 % de Charme, 2 % de Douglas et 8 % « autres ».

Gestion sylvicole

Au cours de cette deuxième année d'activité, les produits d'exploitation hors transferts de charges sont uniquement constitués des loyers de chasse résultant de la location des domaines forestiers pour un montant de 6 K€ contre 2 K€ au titre de l'exercice précédent.

La gestion sylvicole a commencé sur l'exercice 2024 avec la mise en place des Plans Simples de Gestion des bois et forêts 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.

La Stratégie de développement de la Société de Gestion est d'être très sélectif dans les investissements à réaliser en évitant tout conflit d'intérêt, notamment, avec le G.F.I. FORECIAL, étant précisé que la souscription de parts dudit G.F.I. doit se clôturer avant la fin du 1^{er} semestre 2025.

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 33 % du patrimoine forestier de notre G.F.I. s'élève à 4 942 tonnes de CO₂.

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 94 K€ exclusivement généré par le placement d'une partie de la trésorerie disponible sur des comptes à terme, le résultat net de l'exercice 2024 s'élève à 48 K€ contre - 9 K€ au titre de l'exercice précédent, permettant de constituer un report à nouveau dont le solde représente 0,66 € par part.

Marché des parts

Au 31 décembre 2024, aucune part n'est en suspens ou à la vente.

La collecte brute tenant compte du retrait de cent onze (111) parts s'est élevée à 2,7 M€ au titre de l'exercice portant la capitalisation de notre G.F.I. à 12,3 M€ au 31 décembre 2024. Elle s'est intensifiée au titre de l'exercice.

Valeurs réglementaires

Les valeurs réglementaires au 31 décembre 2024 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** : 10 348 755,68 €, soit 176,82 € par part

■ **valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des forêts et de la valeur nette des autres actifs** : 10 431 413,79 €, soit 178,24 € par part

■ **valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine** : 11 734 626,43 €, soit 200,50 € 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.

Nous attirons votre attention sur les résolutions suivantes :

■ L'approbation des plans simples de gestion des bois et forêts consultables sur votre espace connecté ;

■ Les modifications statutaires proposées portant sur les points ci-après :

- Le vote électronique,
- La Participation et le vote aux assemblées générales par le moyen de télécommunication permettant l'identification des associés,
- La modification des règles de quorum,
- La Composition du Conseil de Surveillance,
- L'intégration statutaire des cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine forestier dans les pouvoirs de la Société de Gestion,
- L'actualisation de la numérotation de textes codifiés

et présentées en page 15 du rapport annuel.

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 (**case C**) ou de donner procuration soit au Président de l'Assemblée Générale (**case A**), soit à l'un des membres du Conseil de Surveillance ou soit à un associé présent physiquement pour que le vote puisse être pris en compte (**case B**).

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'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 2024

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 2024, 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 2024 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.

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 valeurs vénales des forêts, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par l'expert forestier le cabinet ROBERT-BABY Didier situé à Ragis-18700 Oizon désigné statutairement.

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.

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.

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 27 mai 2025
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 2024)

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 13 011,67 € 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 266 049,00 € 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 27 mai 2025
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 2024 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social effectif au 31 décembre 2024 à **8 778 900 €**.

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 2024,

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 2024 sont les suivantes :

■ valeur comptable :

10 348 755,68 €, soit 176,82 € par part

■ valeur de réalisation :

10 431 413,79 €, soit 178,24 € par part

■ valeur de reconstitution :

11 734 626,43 €, soit 200,50 € 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 2024.

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 2024.

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 48 237,57 €,

- de l'affecter en totalité au compte « report à nouveau » qui, après affectation, sera de **38 880,46 €**.

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

- 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. ■

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

Neuvième résolution

- Modification de l'article 12.6. Vote par correspondance des statuts en prévoyant la possibilité du vote électronique en plus du vote par correspondance -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide de prévoir statutairement la possibilité de l'exercice du droit de vote de manière dématérialisée en insérant à l'article 12.6. des statuts *in fine* le paragraphe suivant :

« Les Associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux Associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. ».

Et en l'intitulant : **« 12.6. Vote par correspondance et vote électronique ».**

Dixième résolution

- Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 12.2. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier,

1°/ de prévoir statutairement que les associés puissent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification ;

2°/ d'insérer *in fine* de l'article 12.2. – **Assemblée Générale** des statuts l'alinéa ci-après :

« Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et portées à la connaissance des Associés, il sera loisible à tout Associé de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant son identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement. ».

Onzième résolution

- Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire - Modification de l'article 12.4. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier,

1°/ de fixer le quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires au quart du capital social de la SCPI ;

2°/ de modifier l'alinéa 3 de l'article 12.4. – **Assemblée Générale Extraordinaire** des statuts comme suit :

« Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou votant par correspondance ou de manière dématérialisée, représentant au moins le quart du capital social. ».

Douzième résolution

- Modification de l'alinéa 1 de l'article 13. Conseil de Surveillance des statuts en prévoyant un nombre minimal et un nombre maximal de membres dans la composition du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

et conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier telles que modifiées par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2024,

1°/ décide de fixer à trois (3) le nombre minimal de membres du Conseil de Surveillance et à neuf (9) le nombre maximal

et

2°/ modifie corrélativement l'alinéa 1 de l'article 13. **Conseil de Surveillance** des statuts comme suit :

« Il est composé de trois (3) Associés de la Société au minimum et de neuf (9) Associés au maximum, lesquels sont désignés par l'Assemblée Générale. ».

Treizième résolution

- Modification de l'article 19. Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion des statuts en intégrant statutairement l'autorisation de cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine forestier dans les pouvoirs de la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'intégrer statutairement l'autorisation portant sur l'éventuelle cession d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine forestier ou les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine forestier, octroyée à la Société de Gestion aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 9 juillet 2024

et

2°/ modifie corrélativement l'article 19. Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion des statuts en procédant à l'insertion du point suivant :

« *Eventuellement, procède aux cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine forestier aux prix et conditions qu'elle juge convenables ;* »

après le point : « *Fait acquérir par la Société tous biens éligibles à l'objet social de la Société aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix ;* ».

Quatorzième résolution

- Actualisation de la numérotation de textes codifiés -

L'Assemblée Générale,

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

décide d'actualiser toute référence statutaire aux textes codifiés dès lors qu'un changement de numérotation est intervenu tel que l'article L.822-1 du Code de commerce désormais codifié sous l'article L.821-13 I. du Code de commerce.

Quinzième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs

1°/ 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 ;

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées. ■

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 taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne 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 taxinomie.

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

OUI	X NON
Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ____% dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ____%	Il promouvait des caractéristiques environnementales et/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 ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ayant un objectif social X 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 réflexion est actuellement menée pour mesurer la durabilité de nos investissements notamment sur la quantification du stockage

de carbone dans nos forêts, et sur notre taux de certification PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification).

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Compte tenu de la création du GFI FORECIAL 2 le 13 décembre 2022, il n'y a pas d'année précédente.

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 ?

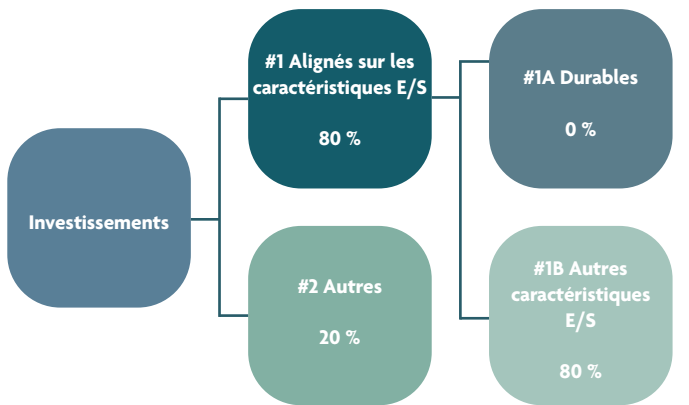
Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
Forêt de Longuevault	Forêt	26,82 %	France
Forêt de Maison Dieu	Forêt	36,58 %	France

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 boiser, 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 boiser du groupement, terrains de gavage 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 taxonomie 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 sylvocynétique. 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-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 promeut.

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 promeut.

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