

GFI FORECIAL 2

Bulletin Semestriel d'Information du
Groupement Forestier d'Investissement

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

En ce premier semestre 2026, la forêt française, poumon vert et pilier économique de nos territoires, nous envoie des signaux contrastés. Si elle continue de couvrir près d'un tiers de notre hexagone, derrière ce paysage en apparence immuable se dessine une réalité plus fragile, marquée par une « inflexion inédite ».

Face à ce constat, le premier semestre 2026 a été celui de la prise de conscience collective, ponctuée par **la Journée internationale des forêts en mars, placée sous le signe des liens entre « forêts et économies »**. Il ne s'agit plus seulement de protéger, mais d'agir. La gestion forestière traditionnelle, longtemps axée sur la recherche d'une stabilité à long terme, doit désormais intégrer une dimension de résilience face à l'incertitude. L'intervention humaine, loin d'être un sacrilège, devient un levier indispensable : favoriser la diversité des essences et l'adéquation entre les arbres et le climat de demain est devenu l'impératif sylvicole de l'année.

L'actualité de ce début d'été a également mis en lumière l'extension des risques d'incendie, touchant désormais des territoires jusqu'ici épargnés. La prévention, notamment via les obligations légales de débroussaillage, est devenue l'affaire de tous, rappelant que 90 % des départs de feux sont d'origine humaine.

A date, les massifs forestiers de votre GFI FORECIAL 2 n'ont pas été touchés par les incendies.

Conformément à la politique d'investissements définie, votre GFI a poursuivi, sur ce premier semestre 2026 sa dynamique d'acquisitions, avec 2 nouveaux massifs forestiers :

- Le premier massif dit « Bois de la Berthière » d'une superficie de 26 hectares se situe dans le département de l'Allier (03).
- Le deuxième massif est le « Bois L'Abbé » situé dans le département de la Haute-Saône (70). Le massif est d'une superficie de 22 hectares.

Ces 2 nouvelles acquisitions portent à 10 le nombre de massifs forestiers de votre GFI FORECIAL2.

D'autres opportunités d'investissements sont actuellement à l'étude.

D'un point de vue fiscal, le législateur a modifié le 21 février 2026 l'article 199 terdecies-0 A du CGI (Code Général des Impôts), relatif à la réduction d'impôt accordée au titre des souscriptions en numéraire au capital des sociétés ainsi qu'au titre des souscriptions de parts de fonds communs de placements dans l'innovation, le plafond d'investissement dans les entreprises bénéficiaires. Celui-ci passe de 15 à 16,5 millions d'euros.

Cette mesure a donc pour conséquence la réouverture des souscriptions (sous certaines conditions) sur votre GFI FORECIAL 2.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Flux net souscrit
parts fondateurs, parts sponsors,
parts classiques **14,9 M€**

Associés **572**

Forêts **10**

Hectares **597**

Prix de souscription
depuis le 01.11.2023 **210 €**

Principaux risques

Risques de liquidité

Risque de perte en capital

Risque de durabilité

Risque d'exploitation et de variabilité
des revenus

Les performances passées ne préjugent
pas des performances futures.



**Pour tout renseignement
ou achat de parts**

Service Commercial : 01 49 97 56 54
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Service Associés : 01 49 97 56 80
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Bois des Trois Maisons - Seine et Marne (77)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL 2 - ne préjuge pas des
investissements futurs.

Marché des parts

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Marché primaire

Souscriptions - en nombre de parts

	Souscriptions	Retraits	Soldes
1 ^{er} trimestre	366 parts	-	366 parts
2 ^{ème} trimestre	120 parts	-	120 parts
3 ^{ème} trimestre			
4 ^{ème} trimestre			
Total	486 parts	-	486 parts

535 parts en attente de retrait au 30 juin 2026.

Evolution du capital

Date	1T 2026	2T 2026	3T 2026	4T 2026
Nombre de parts	72 948	73 068		
Flux net de parts	366	120		
Capital social	10 942 200 €	10 960 200 €		

Le montant maximum des versements reçus au titre des souscriptions éligibles à la réduction d'impôt IR-PME, auparavant fixé à 15 millions d'euros, a été porté à 16,5 millions d'euros par la dernière loi de finances (Loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026).

Conditions de souscription

(dans la limite du seuil précisé ci-dessus)
depuis le 01.11.2023

Prix de souscription : 210 € net de tout autre frais. Le prix de souscription des parts du GFI se décompose comme suit :

- (i) Nominal de la part : 150 € ;
- (ii) Prime d'émission : 60 €.

Montant minimum de la souscription : 6 300 € soit un minimum de 30 parts pour un premier investissement.

La date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du trimestre suivant celui de la souscription et de son règlement intégral. La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription, s'établit à 12 % toutes taxes incluses du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Conditions de retrait

depuis le 01.09.2023

Prix de retrait : 189 €

Pour bénéficier de la réduction IR-PME, les parts de GFI doivent être conservées jusqu'au 31/12 de la 5^{ème} année suivant la date de souscription.

Ce dispositif est soumis au plafonnement des niches fiscales de 10 K€/an avec un report possible sur 4 ans sous certaines conditions

Pour y prétendre, il ne faut pas déjà être associé du même GFI.

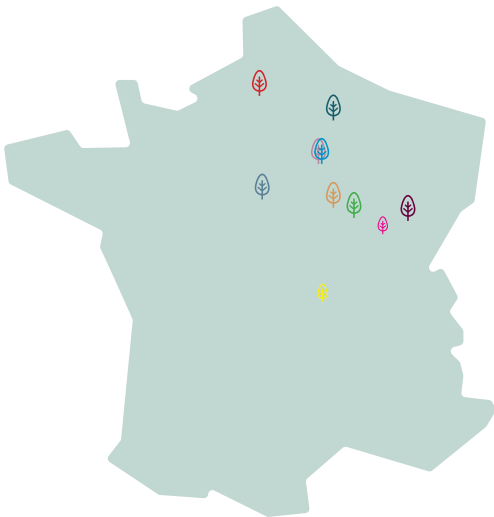
Les avantages fiscaux ne sont pas automatiques, ils dépendent de la situation de chacun, qui doit être examinée individuellement. La réglementation fiscale est susceptible d'évoluer (effective au 10/2025).

Classification SFDR

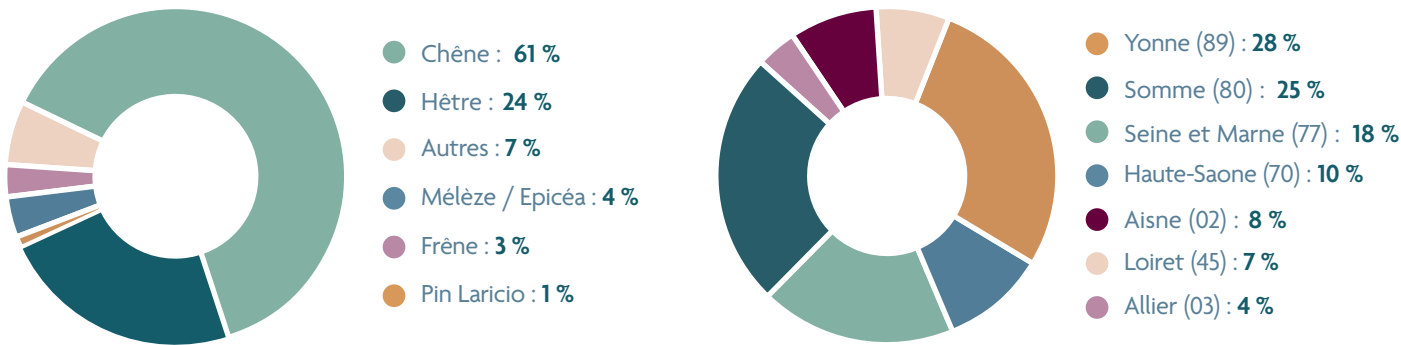
Le GFI FORECIAL 2 est classé Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Ainsi, il s'engage envers des pratiques d'investissement durables et prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son processus d'investissement, dans le cadre d'une stratégie de long terme de décarbonation de son portefeuille.

Forêts du GFI FORECIAL 2

- **Bois des Hautes-Visées**
Aisne (02)
Surface : 47 hectares
- **Bois des Trois Maisons**
Seine et Marne (77)
Surface : 70 hectares
- **Bois de Longuevault**
Loiret (45)
Surface : 44 hectares
- **Bois des Mines Noires**
Yonne (89)
Surface : 111 hectares
- **Bois de Maison Dieu**
Yonne (89)
Surface : 51 hectares
- **Bois d'Arguel et de l'Hospice**
Somme (80)
Surface : 145 hectares
- **Forêt d'Autrey**
Haute-Saône (70)
Surface : 40 hectares
- **Bois de la Fosse Jarry**
Seine et Marne (77)
Surface : 39 hectares
- **Bois de la Berthière**
Allier (03)
Surface : 26 hectares
- **Bois de l'Abbé**
Haute-Saône (70)
Surface : 22 hectares



Caractéristiques du GFI FORECIAL 2



Les forêts acquises au cours du 1^{er} semestre 2026

Caractéristiques du Bois de La Berthière

- La forêt est située dans le département de l'Allier (03) sur la commune de Liernolles
- Sa superficie est de 26 hectares.
- Elle est peuplée d'une futaie irrégulière de chêne.
- La forêt dispose d'un Plan Simple de Gestion sur la totalité de la surface du massif. Le document est agréé jusqu'en 2029.
- La demande de certification PEFC a été faite.
- Points forts : un accès accessible aux grumiers, un sol à bonne productivité et une proximité avec d'autres forêts que gère FIDUCIAL Gérance.

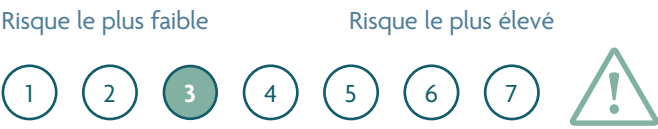


Caractéristiques du Bois L'Abbé

- La forêt est située dans le département de la Haute-Saône (70), sur la commune d'Ormoiche.
- Sa superficie est de 22 hectares.
- Futaie de hêtre et de chêne sur 13 hectares. Une jeune futaie de sapin pectiné et une plantation de douglas (4 Ha pour chacune des essences) complètent le massif.
- Points forts : un accès facile, des peuplements diversifiés, du stock sur pied de bois de qualité et une bonne station forestière favorable à la régénération naturelle.



Indicateur de risque (SRI)



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures qui sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Etat du patrimoine forestier

Travaux et coupes effectués :

-  **Bois des Hautes Visées :** Le plan simple de gestion a été agréé cet hiver. Il est rappelé qu'il prévoit l'aménagement d'une route forestière avant les premières coupes d'éclaircies. Des négociations avec le locataire de chasse ont conduit au renouvellement du bail en hausse de 1% sur le précédent pour une durée de 3 ans suivi d'une indexation de 2,6 % les années suivantes.
-  **Bois de Longuevault :** La coupe invendue à l'automne 2025 n'a pas trouvé preneur. Des négociations avec des exploitants locaux n'ont pas abouti en vue d'une vente à l'amiable.
-  **Forêt d'Autrey :** Le projet de route forestière avec la Direction Départementale des Territoires et la région a été acceptée. Une aide de 65 % à la réalisation des travaux sera apportée. Cette route forestière sera commune à 2 propriétaires voisins dont un est géré depuis 40 ans par FIDUCIAL Gérance. Pour la réalisation de cette route forestière, les bois sur l'emprise devront être exploités cette année.
-  **Bois de Maison Dieu :** La coupe vendue à l'automne 2025 n'a pas commencé, son exploitation est reportée en 2027.
-  **Bois des Mines Noires :** Marquage du périmètre et du parcellaire. Des négociations avec le locataire sortant ont conduit au renouvellement du bail de chasse en hausse de 7 % sur le précédent à la négociation pour une durée de 3 ans suivi d'une indexation de 2,5 % les années suivantes.

Glossaire

- Détourage :** Une technique consistant à dégager la concurrence immédiate autour d'un arbre d'avenir (celui qu'on veut garder jusqu'à la récolte finale) pour qu'il reçoive un maximum de lumière et croisse plus vite.
- Élagage :** Suppression des branches basses d'un arbre. Cela permet de produire du « bois clair » (sans nœuds), qui a une valeur marchande bien supérieure car le bois reste propre lors de la croissance du tronc.
- Futaie régulière (ou équienne) :** Tous les arbres ont quasiment le même âge et la même hauteur. C'est un modèle efficace pour la production de bois d'œuvre homogène, mais plus vulnérable aux aléas climatiques (tempêtes, insectes).

Principaux Risques

- Risques de liquidité**
La liquidité est fonction des demandes de souscription ou de retrait des parts enregistrées par la Société de Gestion. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession.
- Risques de perte en capital**
Les évolutions et aléas du marché de la sylviculture n'offrent pas de garantie en capital aux porteurs de part du GFI.

- Risques de durabilité**
Les événements dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance peuvent entraîner des risques de durabilité (ou risques ESG), impactant la valeur de l'investissement.
- Risques d'exploitation et de variabilité des revenus**
Le prix du bois est fluctuant, la sylviculture est soumise aux aléas climatiques et risques sanitaires, les revenus issus des coupes de bois ne sont pas garantis et peuvent évoluer dans le temps.

-  **Forêt des Trois Maisons :** Il est à l'étude un projet de route forestière avec la Direction Départementale des Territoires et la région en vue de l'octroi d'une aide à la réalisation des travaux. Un bornage a été réalisé au nord de la propriété à la demande d'un voisin et à ses frais exclusifs. Des négociations avec le locataire sortant ont conduit au renouvellement du bail de chasse en hausse de 3 % sur le précédent pour une durée de 3 ans suivi d'une indexation de 7 % les années suivantes.
-  **Forêt de la Fosse Jarry :** Préparation d'un nouveau Plan Simple de Gestion en vu de le présenter au CRPF l'année prochaine. Des négociations avec le locataire de chasse ont conduit au renouvellement du bail en hausse de 3,7 % sur le précédent pour une durée de 3 ans suivi d'une indexation de 8 % les années suivantes.
-  **Bois d'Arguel et de l'Hospice :** Marquage du périmètre et du parcellaire. Réalisation sur les jeunes plantations du défouillage et des taillis de formation des plants ainsi qu'un élagage d'une rive de bois en bordure d'un chemin de commune au lamier. Des négociations avec le locataire sortant ont conduit au renouvellement du bail de chasse en hausse de 2,3 % sur le précédent pour une durée de 3 ans suivi d'une indexation de 4,5 % les années suivantes.

- Futaie irrégulière (ou jardinée) :** Elle mélange des arbres de tous âges et de toutes dimensions sur une même parcelle. On ne coupe que des arbres arrivés à maturité, ce qui maintient un couvert forestier permanent et une meilleure stabilité face au vent.
- Régénération naturelle :** Elle repose sur la capacité des arbres semenciers (les « arbres-mères ») à disperser leurs graines. Le forestier doit préparer le sol et parfois éclaircir la canopée pour laisser passer assez de lumière (la « mise en lumière ») afin que les graines germent.
- Rotation :** C'est le temps écoulé entre la plantation (ou la régénération) et la coupe finale. Elle varie selon l'essence : 40 - 60 ans pour des essences à croissance rapide (peupliers, épicéas) et jusqu'à 150 - 200 ans pour des chênes de haute qualité.



Informations

Conditions de souscription

Depuis le 1^{er} novembre 2023

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation, le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de GFI. Tous ces documents sont disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 0149975654 - partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr

Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des GFI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte du GFI 2 des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50%.

Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du mois suivant la souscription et son règlement.

Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de trente (30) parts.

Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse,...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :

- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;
- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.

Conditions de retrait

Depuis le 1^{er} septembre 2023

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège du GFI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire ; en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Tout retrait avant le 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription entraîne la perte de l'avantage fiscal.

Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire «Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières», le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 0149975680 - gestion.associes.scpi@fiducial.fr ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr.

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées. Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.

Conditions de cession des parts

Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %,
- un droit fixe de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

Assemblée Générale 2026 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Groupement Forestier d'Investissement s'est tenue le 25 juin 2026 avec un quorum de 28,77 %. L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire présentées a été adopté (à une majorité de 98,22 % à 99,76 %).

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé en totalité au cours de cette Assemblée et ce, conformément aux stipulations statutaires.

Ont été élus ou réélus les associés ci-après pour la durée qui sera fixée lors du tirage au sort réalisé au cours de la réunion du Conseil de Surveillance du 12 novembre prochain afin de permettre la mise en place du renouvellement partiel par tiers de façon que ledit Conseil soit complètement renouvelé tous les trois (3) ans et ce, conformément à l'article 13 des statuts :

- Monsieur David GUYOT : réélu,
- Monsieur François LIZÉ : réélu,
- Monsieur Vincent DANIS : réélu,
- Monsieur Louis ORSONI : réélu,
- Monsieur Olivier BERTAUD : réélu,
- Monsieur Eric REY : réélu,
- Monsieur Bertrand PULLES : réélu,
- Monsieur Jean-Christophe BRY : élu,
- Monsieur Alain BISSETTA : réélu.

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

Plus d'informations

Retrouvez les spécificités du GFI FORECIAL 2 sur notre site fiducial-gerance.fr.



Photo de couverture :

Bois de la Fosse Jarry - Seine et Marne (77)

Exemple d'un investissement déjà réalisé par le GFI FORECIAL 2 - ne préjuge pas des investissements futurs.

GFI FORECIAL 2

Groupement Forestier d'Investissement constitué sous forme d'une Société Civile à Capital Variable - 922 558 184 RCS NANTERRE. Capital plafond statutaire fixé à : 15 000 000 €. Visa de l'Autorité des marchés financiers G.F.I. n°23-05 du 9 juin 2023. Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Jean-Philippe MARTIN.