

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement.

Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

FORECIAL 3

FIDUCIAL Gérance

Visa AMF GFI n° 25-08 du 23 septembre 2025

www.fiducial-gerance.fr

Appelez-nous au 01499756.80 pour de plus amples informations.

L'Autorité des Marchés Financiers ("AMF"), est chargée du contrôle de FIDUCIAL Gérance en ce qui concerne ce document d'informations clé.

FIDUCIAL Gérance (la "Société de Gestion") est agréée en France sous le n°GP-08000009 en date du 27 mai 2008 et réglementée par l'AMF, agrément AIFM du 30 juin 2014.

Le GFI est classé 8 selon la réglementation SFDR.

Document établi en **septembre 2025**

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Ce produit est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de type Groupement Forestier d'Investissement (GFI) à capital variable.

Durée : La durée de vie du GFI FORECIAL 3 (le "GFI") est de 99 ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation. La durée minimale de détention recommandée des parts de GFI est de 10 ans.

Objectifs : 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 gagnage et de culture à gibier et étangs enclavés ou attenants à un massif forestier.

L'objectif (non garanti) de la Société de Gestion est la détention par le GFI de (i) d'environ 85% des biens forestiers mentionnés ci-dessus et des sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) et (ii) d'environ 15% de produits de trésorerie.

Le GFI peut avoir recours au crédit dans la limite de 10% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulée (effet de levier maximum du GFI).

Cette restriction à l'utilisation du crédit par le GFI peut être modifiée avec l'approbation des associés lors de l'assemblée générale ordinaire.

Investisseurs de détail visés : Ce produit est destiné à tous les types d'investisseurs qui, ayant compris les caractéristiques du produit et son niveau de risque, souhaitent bénéficier d'un placement à long terme, investi dans les forêts, dans une optique de diversification du patrimoine et comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi. L'investissement du client doit être en rapport avec sa

capacité de financement minimum s'il a recours à l'emprunt.

L'agrément sera refusé chaque fois, de l'avis discrétionnaire de la Société de Gestion, en cas de demande de souscription ou de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person » selon la définition de la réglementation des Etats-Unis d'Amérique. En effet, les parts du GFI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933 et ne peuvent donc pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux États-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person », sauf accord de la Société de Gestion. Par ailleurs, les parts du GFI ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act » (dite FATCA), sauf accord de la Société de Gestion. La Société de Gestion n'est pas tenue de justifier son acceptation et refus d'agrément.

Date de jouissance des parts : Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du mois suivant la souscription et son règlement intégral.

Nom du dépositaire : CACEIS BANK

Informations complémentaires : afin d'obtenir de plus amples informations sur ce produit, et notamment une copie de la description de sa stratégie d'investissement et de ses objectifs, le dernier rapport annuel et le dernier prix des parts, vous devez adresser votre demande auprès du Service Commercial de FIDUCIAL Gérance à :

FIDUCIAL Gérance - Service Commercial

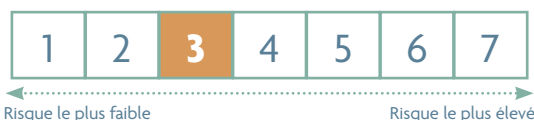
41 rue du Capitaine Guynemer 92925 LA DEFENSE CEDEX

Téléphone : 01. 49. 97. 56. 54

Ces documents sont disponibles en français et peuvent être obtenus gratuitement.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque :



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années (durée de placement recommandée). Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le GFI FORECIAL 3 est un GFI pouvant recourir à l'endettement dans la limite approuvée par l'Assemblée Générale. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation du GFI FORECIAL 3 sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par le GFI.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est « une classe de risque entre basse et moyenne ». Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de détention recommandée, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent

à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Autres risques matériellement pertinents pour le PRIIP mais non repris dans l'indicateur synthétique de risque :

Risque de liquidité :

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. La liquidité du placement est limitée et la possibilité de revente des parts est réduite. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.

Le rachat de vos parts par le GFI FORECIAL 3 n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Il est possible de ne pas pouvoir céder vos parts dans le GFI FORECIAL 3 ou devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

Perte maximale possible de capital investi :

Ce produit présente un risque de perte en capital. Ce placement dont les performances sont liées au marché de la forêt n'offre pas de rendement garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance :

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne sur la base de l'indice "IEIF Asfor Fonds Forestiers France" disponible sous : <https://www.ieif.fr/ieif-asfor-fonds-forestiers-france>. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Ce type de scénario s'est produit pour un investissement sur la base de l'indice "IEIF Asfor Fonds Forestiers France".

Investissement 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (période de détention recommandée)
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 170 €	7 170 €	6 480 €
	Rendement annuel moyen	- 18,30 %	- 6,44 %	- 4,25 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 850 €	9 140 €	9 140 €
	Rendement annuel moyen	- 11,50 %	- 1,78 %	- 0,90 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 230 €	11 500 €	14 990 €
	Rendement annuel moyen	- 7,70 %	2,83 %	4,13 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 260 €	13 050 €	15 760 €
	Rendement annuel moyen	2,60 %	5,47 %	4,65 %

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Il n'est pas facile de sortir ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

Que se passe-t-il si FIDUCIAL Gérance n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une personne morale, détenant des actifs forestiers et des instruments financiers et de dépôts, distincte de la Société de Gestion. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

L'investissement dans un GFI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer, en sus des coûts de vente directe déjà inclus, des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement de [10 000 EUR] Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à 10 ans
Coûts totaux	1 386 €	3 008 €	6 003 €
Incidence des coûts annuels (*)	13,86 %	4,89 %	3,57 %

* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an, soit de 7,70 % avant déduction des coûts et de 4,13 % après cette déduction.

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Certains coûts peuvent être partagés avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Coûts ponctuels			Si vous sortez après 1 an
Coût d'entrée	12 % du montant que vous payez lors de la souscription de parts	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins.	1 200 €
Coût de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.	0 €
Coûts récurrents			
Coûts de transaction de portefeuille	0,64 % par an de la valeur de votre investissement	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.	56 €
Autres coûts récurrents	1,47 % par an de la valeur de votre investissement	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.	129 €
Coûts accessoires			
Commissions liées aux résultats	0 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.	0 €
Commissions	0 %	Commissions d'intéressement : L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prélevons pas de montant.	0 €

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 10 années

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins **10 ans**. La durée estimée de détention des parts de GFI est de **10 ans**. Le souscripteur peut à tout moment demander le rachat de ses parts. La Société de Gestion ne garantit pas le rachat de celles-ci. La liquidité du placement est limitée.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Le GFI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-dessus. Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée. Il n'y a pas de frais de retrait ni de pénalité. Des frais, indiqués dans la note d'information du GFI pourraient s'appliquer en cas de cession sur le marché secondaire ou de gré à gré. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité. Les modalités de sortie (retrait et cession) sont détaillées dans la note d'information (chapitre II).

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation directement à FIDUCIAL Gérance :

FIDUCIAL Gérance - Service Réclamations Clients
41 rue du Capitaine Guynemer 92925 LA DEFENSE CEDEX
E-mail : reclamations.associates.fiducial.gerance@fiducial.fr

Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct. FIDUCIAL Gérance s'engage à accuser réception de votre demande sous 10 jours ouvrables maximum à compter de la date d'envoi de la réclamation sauf si la réponse elle-même est apportée au client dans ce délai. Dans tous les cas, une réponse définitive vous sera apportée dans un délai maximal de 60 jours à compter de la date d'envoi de votre demande sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par FIDUCIAL Gérance ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir gratuitement le Médiateur de l'AMF :

Médiateur de l'AMF – Autorité des marchés financiers
17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02

Accueil : +33(0)1 53 45 60 00

Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consulter le site www.amf-france.org, rubrique médiation.

Autres informations pertinentes

La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins semestriels d'information, rapports annuels), y compris le tout dernier prix de part, et les documents de souscription sont disponibles en français sur le site www.fiducial-gerance.fr ou par téléphone au +33 (0)1 49 97 56 80 et accessibles à tous gratuitement.

Le *reporting* aux investisseurs (rapport annuel et bulletins semestriels d'information) est diffusé par voie postale et mis à disposition sur le site www.fiducial-gerance.fr.

Le GFI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2018/2088 dit SFDR. Les informations sont accessibles sur le site internet www.fiducial-gerance.fr