

GFI FORECIAL 3

Bulletin Semestriel d'Information du
Groupement Forestier d'Investissement

N° 2026 – S1 |

Période analysée : 1^{er} semestre 2026 - Période de validité du 01.07.2026 au 31.12.2026

Exemple d'un investissement déjà réalisé par le GFI FORECIAL 3 - ne préjuge pas des investissements futurs.

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Vous êtes à ce jour 287 Associés, à nous avoir fait confiance, depuis le lancement du GFI FORECIAL 3 en Octobre 2025 et vous en remercions.

Nous sommes très heureux de vous présenter ce premier Bulletin Semestriel d'Information.

Le premier semestre 2026 a été dynamique dans l'étude de plusieurs dizaines d'opportunités d'investissements et avons pu finaliser l'acquisition des deux premiers massifs forestiers de votre GFI :

- Le premier massif dit « Bois de Chizé » d'une superficie de 41 hectares se situe dans le département de la Saône-et-Loire (71).
- Le deuxième massif est le « Bois du Petit Pré » situé dans le département de la Nièvre (58). Le massif est d'une superficie de 48 hectares.

La présentation détaillée de ces 2 massifs est en page 4 et 5.

D'autres opportunités sont en cours d'étude et de finalisation et le deuxième semestre devrait à nouveau être très actif.

Ces acquisitions s'inscrivent dans la politique d'investissement définie et s'appuient sur le savoir-faire et l'expérience des gestionnaires de FIDUCIAL Gérance dans la sélection des essences, des localisations, des environnements naturels.

Plus globalement, 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.

Ceci renforce nos convictions en matière de gestion sur le temps long et l'exigence qu'il nous faut avoir au quotidien en terme de vigilance et de professionnalisme.

Nous vous remercions de votre confiance

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Flux net souscrit parts fondateurs, parts sponsors, parts classiques	5,2 M€
Associés	287
Forêts	2
Hectares	89
Prix de souscription depuis le 01.01.2026	200 €

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 de Chizé - Saône-et-Loire (71)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL 3 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Marché des parts

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Marché primaire

Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	Souscriptions	Retraits	Solde
1 ^{er} trimestre	515 parts	-	515 parts
2 ^{ème} trimestre	1 000 parts	-	1 000 parts
3 ^{ème} trimestre			
4 ^{ème} trimestre			
Total	1 515 parts	-	1 515 parts

Aucune part en attente de retrait au 30 juin 2026.

Evolution du capital

Date	1T 2026	2T 2026	3T 2026	4T 2026
Nombre de parts	27 462	28 462		
Flux net de parts	515	1 000		
Capital social	4 119 300 €	4 269 300 €		

Conditions de souscription

depuis le 01.01.2026

Prix de souscription : 200 € 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 : 50 €.

Montant minimum de la souscription : 4 000 € soit un minimum de 20 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 01.01.2026

Prix de retrait : 180 €

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).

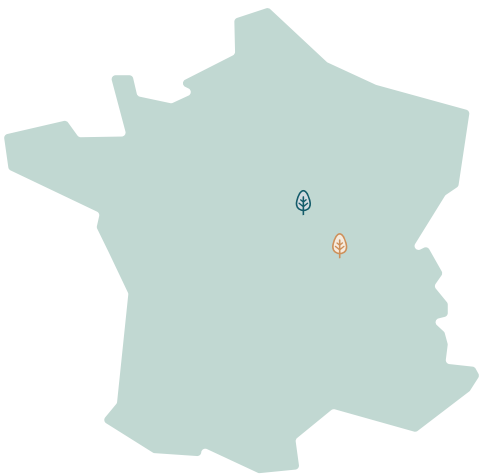
Classification SFDR

Le GFI FORECIAL 3 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.

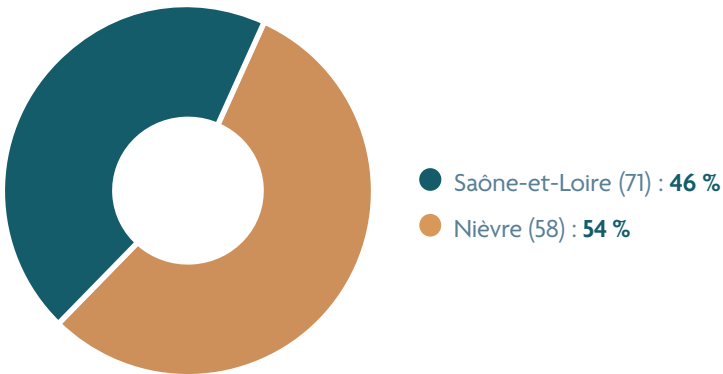
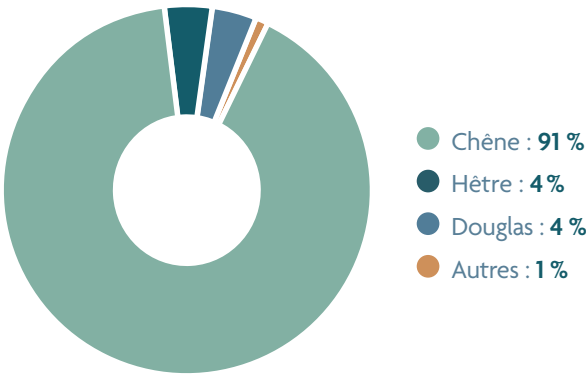
Forêts du GFI FORECIAL 3

 **Bois de Chizé**
Saône-et-Loire (71)
Surface : 41 hectares

 **Bois du Petit Pré**
Nièvre (58)
Surface : 48 hectares



Essences du GFI FORECIAL 3



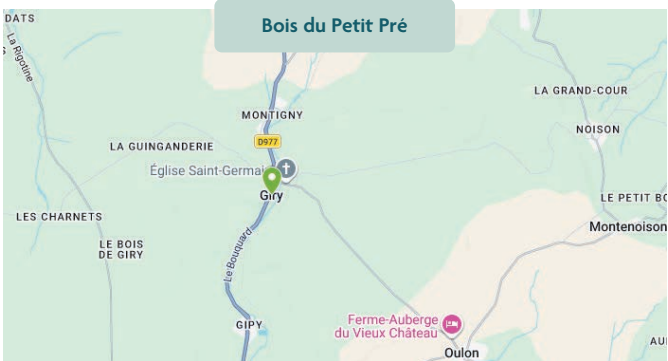
Les forêts acquises au cours du 1^{er} semestre 2026

Caractéristiques du Bois de Chizé

- La forêt est située dans le département de la Saône-et-Loire (71) sur la commune de Champigny.
- Sa superficie est de 41 hectares.
- Le massif forestier est composé en mélange futaie en chêne très majoritairement et du hêtre / et d'un taillis varié (charme, bouleau, tremble) mais également d'une futaie régulière de douglas sur 4 hectares.
- La forêt dispose d'un Plan Simple de Gestion sur la totalité de la surface du massif. Le document est agréé jusqu'en 2034.
- La certification PEFC a été demandée.
- Points forts : un sol majoritairement profond, riche en limons et en argiles, avec une fraîcheur régulière grâce à une hydromorphie en profondeur non bloquant, offrant une fertilité biologique élevée.
- La texture limono-argileuse est particulièrement favorable à la futaie de chêne.

Caractéristiques du Bois Petit Pré

- La forêt est située dans le département de la Nièvre (58) sur les communes de Giry et Arzembouy.
- Sa superficie est de 48 hectares.
- Massif composé de futaie feuillue riche (128m3/Ha en moyenne) de chêne de qualité.
- Le Plan Simple de Gestion est agréé jusqu'en 2026 et doit être renouvelé prochainement.
- Points forts : des accès facilitants l'exploitation, un réseau de chemins et de layons est accessible aux grumiers.



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.



Bois du Petit Pré - Nièvre (58)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL 3 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible

Risque le plus élevé

1

2

3

4

5

6

7



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.



Bois de Chizé - Saône-et-Loire (71)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL 3 -
ne préjuge pas des investissements futurs.

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.

Elagage : 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).

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} janvier 2026

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 de FORECIAL 3 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 vingt (20) 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 téléphonie 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} janvier 2026

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.

Plus d'informations

Retrouvez les spécificités du GFI FORECIAL 3 sur notre site fiducial-gerance.fr.



Photo de couverture :

Bois de Chizé - Saône-et-Loire (71)

Exemple d'un investissement déjà réalisé par le GFI FORECIAL 3 - ne préjuge pas des investissements futurs.