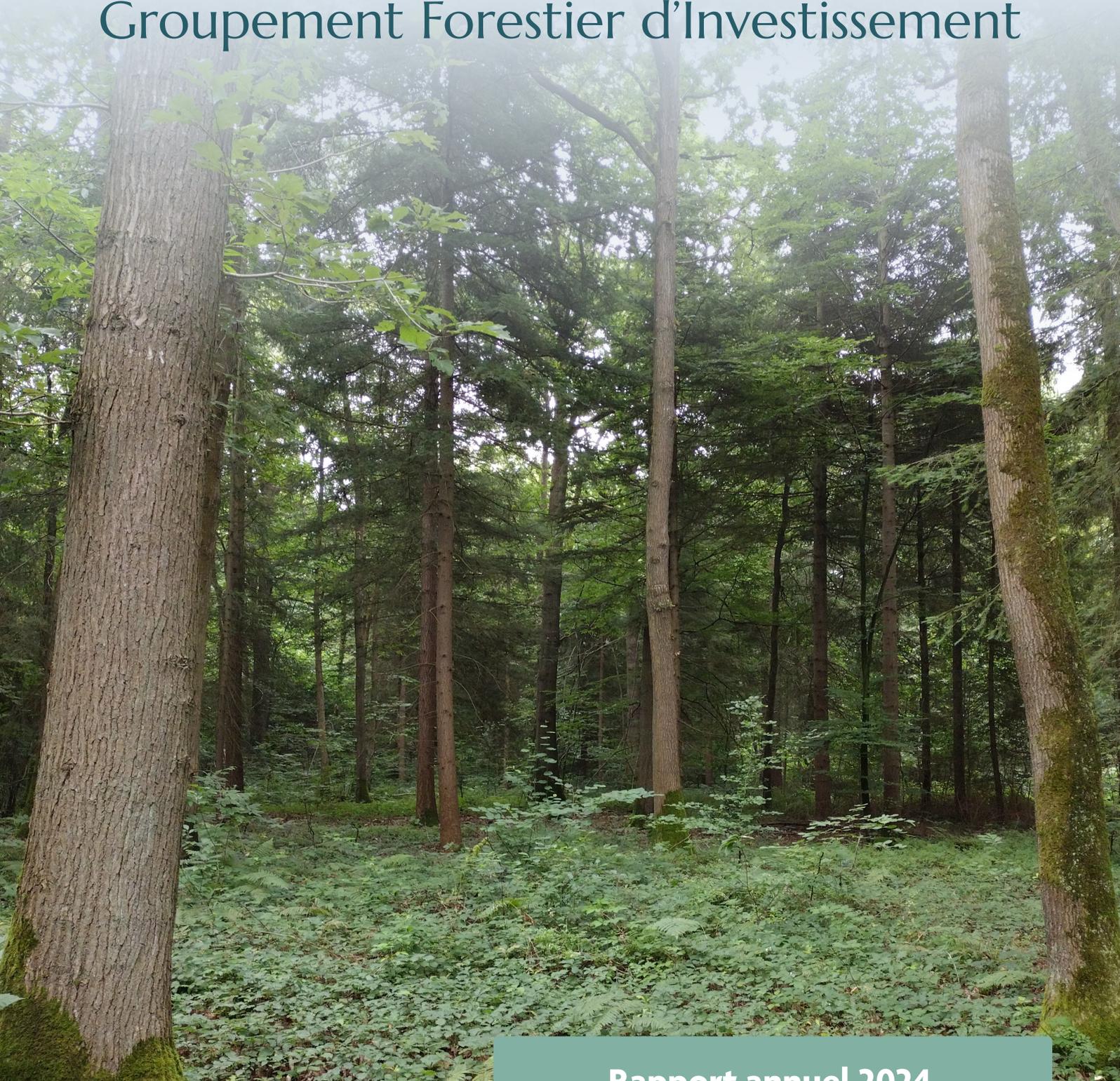


FORECIAL

Groupement Forestier d'Investissement



Rapport annuel 2024

FORECIAL

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 : 11 551 601 €
908 463 524 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers G.F.I. n°21-05 du 1^{er} octobre 2021 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.scpi@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

Société CFDP Assurances - Présidente
prise en la personne de Jacques-Henri BOUSCAYROL

M. Joseph BENIER

M. Jean-Christophe BRY

M. Vincent DANIS

M. Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRE

M. Michel GAYTE

M. David GUYOT

M. Pierre HERAUX

Mme. Corine MOREAU

M. Patrick WASSE

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Serge BOTTOLI

Expert Forestier

Cabinet ROBERT-BABY Didier

Ragis - 18700 OIZON

Dépositaire

CACEIS Bank

89-91, rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE

L'exercice 2024 s'est clôturé par une nouvelle acquisition de votre GFI FORECIAL pour agrandir la forêt de LARSINTHE qui passe de 79 à 102 hectares.

Auparavant, trois autres acquisitions ont fait progresser le périmètre surfacique de votre GFI FORECIAL : deux acquisitions sur le premier trimestre 2024 pour 76 hectares chacune et une acquisition sur le second trimestre pour 50 hectares.

Ainsi au 31 décembre 2024, 784 hectares constituaient votre GFI. Cette progression ne s'arrête pas là : les nouvelles acquisitions sur le premier semestre 2025 (90 hectares) et celle sous promesse (42 hectares) viendront consolider un peu plus la dynamique d'investissement.

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 diversifiant les essences, les zones géographiques ;
- En d'autres termes, mettre en place une stratégie d'alignement à long terme avec les objectifs liés à la biodiversité. Le calcul du stockage carbone dans votre GFI FORECIAL est en cours d'estimation.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce rapport annuel.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Forêt de Thoirès à Thoirès (21)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Le GFI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2024

Capitalisation	14 678 830 €
Nombre de parts	63 821
Nombre d'associés	817
Valeur nominale de la part	181,00 €
Valeur de réalisation par part	196,59 €
Valeur de reconstitution par part	230,44 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	230,00 €
Prix de retrait ⁽²⁾	207,00 €
Périodicité de versement du dividende	annuelle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 03 janvier 2022 dont commission de souscription incluse de 23,00€ HT, soit 10% HT

⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 03 janvier 2022.

Patrimoine forestier au 31/12/2024

Nombre de forêts	12
Hectares	784 ha
Valeur vénale hors droits	9 193 000 €
Loyers quittancés HT	45 554 €

Compte de résultat 2024 en € par part

Revenus locatifs	0,71 €	Charge nette d'exploitation	1,95 €
Vente de bois	3,25 €	Charge nette de l'activité forestière (hors revenus locatifs et vente de bois)	3,45 €
Produits financiers	0,61 €	Charges financières	0,00 €
		Résultat net	-0,82 €

Les forêts du GFI

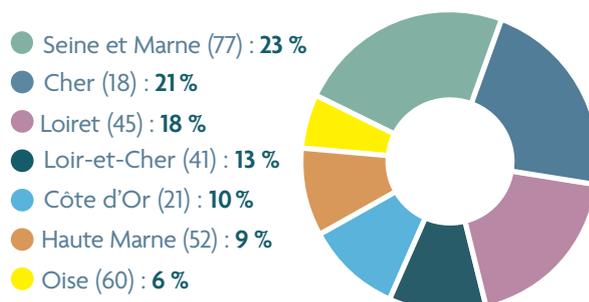
 Forêt de Poulasnon Cher (18) Surface : 51 hectares	 Bois des Grandes Varennes Cher (18) Surface : 39 hectares
 Bois du Fresnoy Seine et Marne (77) Surface : 149 hectares	 Forêt de Chézeaux Haute-Marne (52) Surface : 71 hectares
 Bois de la Grande Rue Loiret (45) Surface : 68 hectares	 Bois de Boulineau Seine-et-Marne (77) / Essonne (91) Surface : 28 hectares
 Forêt de Larsinthe Loir et Cher (41) Surface : 79 hectares	 Forêt de Thoirès Côtes d'Or (21) Surface : 76 hectares
 Forêt des Montillons Cher (18) Surface : 75 hectares	 Forêt de la Missandière Loiret (45) Surface : 76 hectares
 Forêt de Larsinthe 2 Loir et Cher (41) Surface : 23 hectares	 Forêt de Haute Borne Oise (60) Surface : 50 hectares

FORECIAL

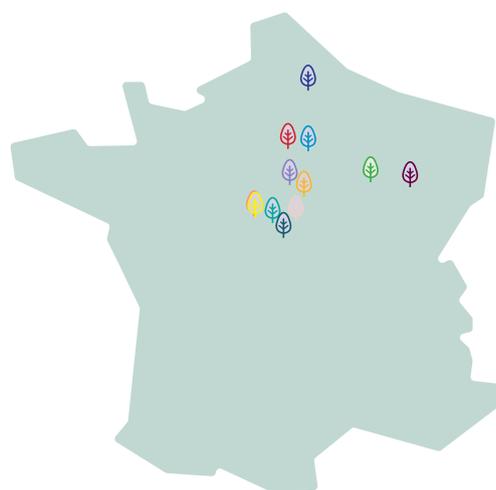
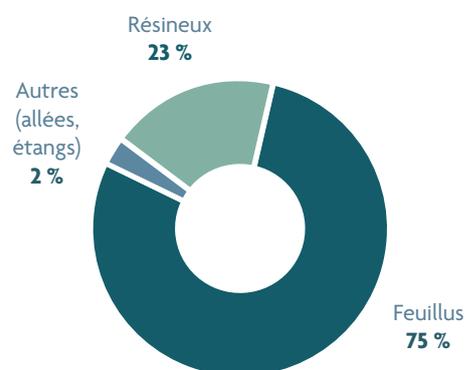
Catégorie	Groupement Forestier d'Investissement
Date de création	09/12/2021
Classification SFDR	Article 6 ⁽³⁾

⁽³⁾ Les fonds classés article 6 sont ceux qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable.

Forêts par zones géographiques



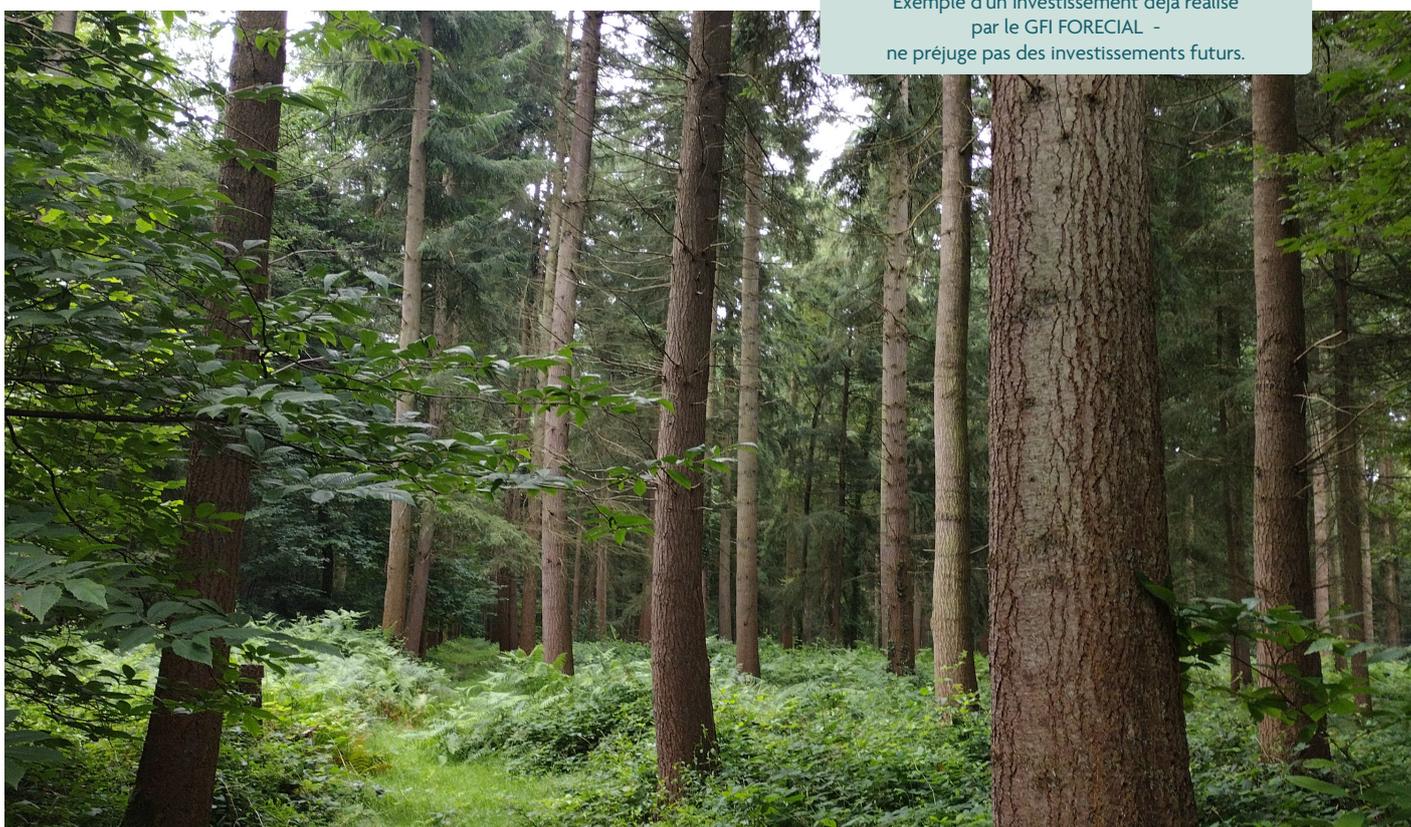
Essences du GFI



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 20
Composition du patrimoine au 31 décembre 2024	page 22
Présentation des comptes annuels	page 23
Annexe aux comptes annuels	page 27
Rapport du Conseil de Surveillance	page 34
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 36
Projet de texte des résolutions	page 39

Forêt de Haute Borne à Candor et Lassigny (60)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL -
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 décue 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).

Cependant, 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 déperissements, 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.

Forêt de Larsinthe à Gy en Sologne / Billy (41)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL -
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 Middledext 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 des Grandes Varennes à Lissay-Lochy (18)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL -
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'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.

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 est classifié article 6 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 troisième exercice social depuis la constitution du G.F.I. FORECIAL en date du 09 décembre 2021 et du premier exercice permettant un comparatif avec le précédent.

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

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

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 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 ;
- Désignation de membres du Conseil de Surveillance.

Mandats des membres du Conseil de Surveillance à échéance :

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de dix (10) membres nommés aux termes des statuts en date du 09 décembre 2021 pour trois (3) ans, arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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

- La Société **CFDP Assurances**, prise en la personne de *Monsieur Jacques-Henri BOUSCAYROL* ;
- Monsieur **Joseph BENIER** ;
- Monsieur **Jean-Christophe BRY** ;
- Monsieur **Vincent DANIS** ;
- Monsieur **Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRE** ;
- Monsieur **Michel GAYTE** ;
- Monsieur **David GUYOT** ;
- Monsieur **Pierre HERAUX** ;
- Madame **Corine MOREAU** ;
- Monsieur **Patrick WASSE**.

L'ensemble des membres sortants se représente à vos suffrages, à l'exception de ceux qui ont décidé de ne pas faire acte de candidature, à savoir Messieurs Joseph BENIER, Pierre HERAUX, Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRE et Michel GAYTE ainsi que Madame Corine MOREAU, lesquels sont remerciés pour la contribution apportée au titre de ces premières années d'existence du GFI FORECIAL.

En outre, il a été réceptionné **trois (3)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- Monsieur **Philippe CABANIER**,
- Monsieur **Marcel CHASSAGNARD**,
- Monsieur **Jean-Yves DAVID**.

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

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

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

Jetons de présence :

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la huitième (8^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 12 juillet 2023, le montant annuel global à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 7 500 € et ce, à compter de l'exercice 2023 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 dix (10) 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 dix (10) le nombre maximal et de modifier corrélativement l'alinéa 2 de l'article 13. des statuts.

5- Fixation de conditions d'éligibilité des membres au Conseil de Surveillance :

Dans le cadre de la modification de l'article 13. des statuts, il est proposé l'ajout, à la suite de l'alinéa 2, d'un alinéa portant sur la fixation de conditions d'éligibilité des membres au Conseil de Surveillance, à savoir : l'instauration d'un nombre minimum de parts dont doit être propriétaire un associé pour se porter candidat au Conseil de Surveillance, lequel minimum serait fixé à vingt-cinq (25) parts sociales.

6- 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.

7- 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.associes.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 8 486 parts au nominal de 181 € dont 100 parts ont été retirées.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 8 386 parts au nominal de 181 €, soit 1 517 866 € pour atteindre 11 551 601 € au 31 décembre 2024, répartis sur 63 821 parts sociales.

La collecte brute tenant compte du retrait des 100 parts s'est ainsi élevée à 1 928 780 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 230 €, et la capitalisation de FORECIAL a été portée à 14 678 830 € 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

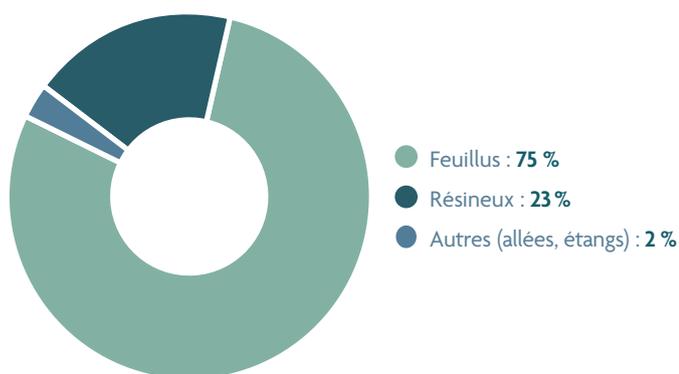
Durant l'exercice 2024, aucune part n'a fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions et de donations. ■

Évolution du patrimoine

Investissements

Au cours de l'exercice 2024, votre GFI a signé l'acquisition de quatre domaines forestiers, pour un volume d'investissement global de 2 969 K€ actes en mains :

- La Forêt de Thoirès (21) : 76 ha acquis en janvier 2024 pour un montant de 710 K€ AEM ;
- La Forêt de la Missandière (45) : 76 ha acquis en février 2024 pour un montant de 1 451 K€ AEM ;
- La Forêt de la Haute Borne (60) : 50 ha acquis en juillet 2024 pour un montant de 624 K€ AEM ;
- La Forêt de Larsinthe 2 (41) : 23 ha acquis en décembre 2024 pour un montant de 183 K€ AEM.



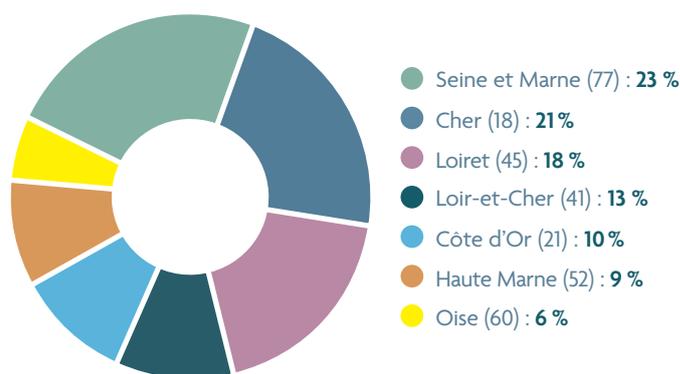
Essences du GFI

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 784 ha, répartis sur 12 domaines forestiers.



Forêts par zone géographique

LA GARENNE DE POULASNON

■ REGION FORESTIERE : CHAMPAGNE BERICHONNE

Acquisition : juin 2022

Département : Cher (18)

Commune : Montigny

Surface : 51 hectares

Type de peuplement : Chêne en réserve avec un taillis de Charme en sous-étage

PSG : 2021-2031

Forêt en cours de certification PEFC

Bail de chasse en cours 2023/2024

Points forts : Forêt de Chênes, peuplements adultes, prix acquisition modéré et attractif.

BOIS DU FRESNOY

■ REGION FORESTIERE : LA BRIE

Acquisition : août 2022

Département : Seine et Marne (77)

Communes : Montigny Lencoup et Salins

Surface : 148 hectares

Type de peuplement : Futaie feuillue / Taillis sous futaie / Régénération naturelle / Plantation de chênes et de pins sylvestre, Taillis.

PSG (2004-2023)

Forêt en cours de certification PEFC

Bail de chasse en cours 2023/2024

Points forts : Sourcing direct hors appel d'offre, surface intéressante, chasse prisée.

BOIS DE LA GRANDE RUE

■ REGION FORESTIERE : OUEST PUISAYE

Acquisition : septembre 2022

Département : Loiret (45)

Communes : Breteau et Ouzouer-sur-Trezée

Surface : 68 hectares

Type de peuplement : Futaie feuillue / Plantation chênes rouge et rouvre / Taillis

Plan simple de gestion (2009-2028)

Certificat PEFC valable jusqu'en 2024

Bail de chasse en cours 2023/2024

Points forts : Forêt valeur d'avenir, forêt certifiée, surface intéressante.

FORÊT DE LARSINTHE

■ REGION FORESTIERE : SOLOGNE

Acquisition : septembre 2022

Département : Loir et Cher (41)

Communes : Gy en Sologne / Billy

Surface : 79 hectares

Type de peuplement : Feuillus et résineux

PSG (2021-2032)

Forêt en cours de certification PEFC

Bail de chasse en cours 2023/2024

Points forts : Forêt connue avec un potentiel de régénération naturelle, diversification en chênes et en pins.

BOIS DES MONTILLONS

■ REGION FORESTIERE : SOLOGNE

Acquisition : octobre 2022

Département : Cher (18)

Commune : Vierzon

Surface : 75 hectares

Type de peuplement : Taillis, futaie résineuse et futaie feuillue

PSG : 2022-2031

Forêt certifiée PEFC

Bail de chasse en cours 2023/2024

Points forts : Forêt valeur d'avenir, forêt certifiée, surface intéressante.

Une forêt comprenant un bâti et une pièce d'eau inclus dans le massif de la Forêt domaniale de VIERZON.

FORÊT DE CHEZEAX

■ REGION FORESTIERE : BASSIGNY-AMANCE

Acquisition : avril 2023

Département : Haute-Marne (52)

Commune : Chézeaux Surface : 71 hectares

Type de peuplement : Futaie feuillue à dominante de chênes et de hêtres

PSG : 2021-2040

Forêt certifiée PEFC

Bail de chasse en cours 2023/2024

Points forts : 36 % de chênes, 33 % de hêtres, 25 % de tilleuls.

BOIS DES GRANDES VARENNES

■ REGION FORESTIERE : CHAMPAGNE BERICHONNE

Acquisition : mai 2023

Département : Cher (18)

Communes : Arcay et Lissay-Lochy

Surface : 39 hectares

Type de peuplement : Futaie régulière résineuse, taillis avec réserves feuillues et taillis simples

PSG en cours de réalisation (2024-2038)

Demande de certification PEFC

Bail de chasse en cours de négociation

Points forts : Forêt facilement exploitable, région forestière de production de chêne de qualité, pin Laricio de Corse de qualité.

FORÊT DE BOULINEAU

■ REGION FORESTIERE : PAYS DES YVELINES ET DE FONTAINEBLEAU (BORDURE REGION DE LA BRIE)

Acquisition : octobre 2023

Département : Essonne (91) & Seine-et-Marne (77)

Communes : Le Coudray-Monceaux (91) & Saint-Fargeau-Ponthierry (77)

Surface : 28 hectares

Type de peuplement : Taillis simples ou taillis sous futaie d'un peuplement de chênes et peupliers

PSG en cours de rédaction

Demande de certification PEFC

Bail de chasse en cours 2023/2024

Points forts : Forêt d'un seul tenant bénéficiant d'une proximité géographique intéressante (proche région parisienne). Une forêt incluant une pièce d'eau.

LA FORET DE THOIRES

■ REGION FORESTIERE : PLATEAU BOURGUIGNON CENTRAL

Acquisition : janvier 2024

Département : Côte-D'Or (21)

Commune : Thoires

Surface : 76 hectares

Type de peuplement : Futaie feuillue et résineuse à dominante de chêne et hêtre

PSG : 2015-2029

Forêt certifiée PEFC

Bail de chasse en cours 2024/2025

Points forts : La forêt est très peu fréquentée par les promeneurs, ce qui n'occasionne pas de désagrément particulier et constitue donc un repère pour la biodiversité.

BOIS DE LA MISSANDIERE

■ REGION FORESTIERE : LE GÂTINAIS

Acquisition : février 2024

Département : Loiret (45)

Communes : Noyers et Thimory

Surface : 76 hectares

Type de peuplement : Futaie feuillue et résineuse, taillis sous futaie riche et plantation de Pin Laricio de Corse

PSG : 2009-2027

Forêt certifiée PEFC

Bail de chasse en cours 2024/2025

Points forts : Forêt facilement exploitable, région forestière de production de chêne de qualité, pin Laricio de Corse de qualité. Présence d'une desserte forestière accessible aux grumiers sur 450 m avec une place de retournement facilitant l'exploitation forestière.

FORET DE LA HAUTE BORNE

■ REGION FORESTIERE : LE SOISSONNAIS

Acquisition : juillet 2024

Département : Oise (60)

Commune : Candor et Lassigny

Surface : 50 hectares

Type de peuplement : Futaie mixte feuillus et résineux à dominante de chênes et de douglas

PSG : 2016-2026

Forêt certifiée PEFC

Bail de chasse en cours 2024/2025

Points forts : Forêt d'un seul tenant bénéficiant d'une proximité géographique intéressante (proche région parisienne donc une valeur au foncier). Une région forestière soumise à un climat océanique, doux et humide avec précipitations fréquentes sur l'année.

FORET DE LARSINTHE 2

■ REGION FORESTIERE : SOLOGNE

Acquisition : décembre 2024

Département : Loir et Cher (41)

Commune : Gy en Sologne et Billy

Surface : 23 hectares

Type de peuplement : Futaie composée principalement de pin sylvestre et accessoirement de pin maritime, le chêne complète la futaie de manière homogène.

PSG : En cours d'agrément (rattachement avec celui de LARSINTHE)

Forêt en cours de certification PEFC

Bail de chasse pour la saison 2025/2026 (même locataire que LARSINTHE)

Points forts : La forêt n'est pas ouverte au public, ce qui n'occasionne pas de désagrément particulier et constitue donc un repère pour la biodiversité.

Valeur vénale

L'expert forestier M. D. Robert-Baby, membre de la société EXPERTS FORESTIERS DE FRANCE, a procédé à l'expertise de la valeur vénale des douze domaines forestiers composant le patrimoine de votre GFI au 31 décembre 2024.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2024 s'établit à 9 193 K€ hors droits.

	Forêts (K€)
Paris	0
Île-de-France	2 295
Régions	6 898
Europe	0
Totaux	9 193

Les valeurs estimées (9 193 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (8 483 K€).

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.

Travaux

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions :

FORÊT DE THOIRS :

Suite à la vente du 07 octobre 2024 (exploitation des grumes terminée), négociation avec un exploitant forestier pour la vente des houppiers à l'unité de produit comme les taillis dans les lignes de cloisonnement vendu en été 2024.

FORÊT DE LA MISSANDIÈRE :

Marquage du périmètre et du parcellaire en peinture. Travaux de dégagement et plantation de chênes dans la parcelle 5 effectués sur une surface de 1,50 hectares. Vente d'arbres murs sur l'ensemble de la forêt (environ 120 chênes). Façonnage des houppiers provenant d'arbres murs.

FORÊT LES MONTILLONS :

Vente des houppiers provenant d'arbres murs sous lots de bois de chauffage ainsi qu'une visite avec la DDT.

BOIS DE BOULINEAU :

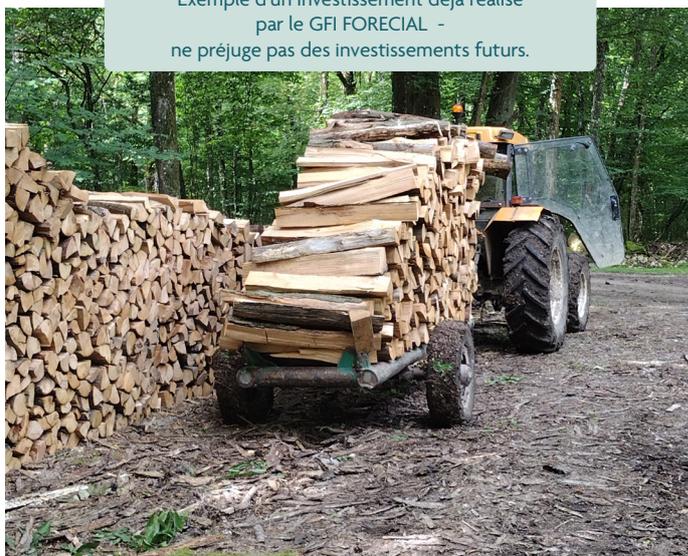
Poursuite de la coupe d'éclaircies du taillis. Préparation d'une demande d'accès à la forêt.

GRANDE RUE :

Vente d'une éclaircie de taillis à l'unité de produit et d'une coupe de frêne à reboiser en peuplier.

Bois du Fresnoy à Montigny Lencoup et Salins (77)

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



FORÊT DU FRESNOY :

Vente d'une coupe d'éclaircie du taillis à l'unité de produit sur la parcelle 15 au prix de 10€/stère.

FORÊT DE LA HAUTE-BORNE :

Vente d'une coupe de châtaignier sur l'ensemble de la forêt. Dégagement de la plantation d'épicéas commun pour une surface de 1,03 hectares + dégagement de la régénération naturelle en parcelles 1 et 2, réalisation du marquage du périmètre et du parcellaire. Rapprochement auprès de la commune pour un projet d'empierrement.

FORÊT DE CHÉZEUX :

Préparation d'un dossier subvention France 2030. Vente d'une coupe de frêne et hêtre sur l'ensemble de la forêt. Marquage du périmètre et du parcellaire à la peinture.

FORÊT DES GRANDES VARENNES :

Préparation et agrèment d'un nouveau Plan Simple de Gestion. Création d'une route forestière et d'un chemin accédant aux parcelles forestières 2 et 3 par broyage de souches. Ces travaux ont permis l'exploitation d'une coupe d'éclaircies systématiques par ouverture de cloisonnement dans la futaie résineuse de pin laricio en parcelle N°1.

BOIS DE POULASNON :

Prise de contact en vue d'un projet de route forestière. Martelage d'une coupe en parcelle N°9 invendue à l'automne dernier.

Compte de résultat au 31 décembre 2024

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FORECIAL 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 une perte de 53 K€, soit -0,82 € par part. Pour rappel, l'exercice 2023 avait été clôturé sur un bénéfice de +195 K€.

Le résultat de l'activité forestière fait ressortir un bénéfice de +33 K€ à fin 2024, soit -203 K€ sur un an. Cette évolution est liée aux principaux postes suivants :

■ **Ventes de bois** : 207 K€ ont été générés sur l'exercice 2024. Pour rappel, au cours de l'exercice 2023, 106 K€ avaient été comptabilisés ;

■ **Loyers** : 46 K€ ont été comptabilisés en 2024 au titre des locations de chasses, contre 27 K€ générés au cours de l'exercice 2023. Ces loyers sont à attribuer en majeure partie au Bois du Fresnoy (23 K€) et, dans une moindre mesure, aux Bois de la Missandière (8 K€), de la Grande Rue (5 K€), de Thoires (4 K€) et de la Haute Borne (2 K€) ;

■ **Stock** : une charge nette de 193 K€ a été comptabilisée en 2024 (contre un produit net de 115 K€ en 2023).

Le résultat d'exploitation, hors activité forestière, fait ressortir une charge nette de 124 K€ à fin 2024 (contre une charge nette de 134K€ en 2023). Celle-ci s'explique principalement par les charges de gestion courante (77 K€), les honoraires divers (29 K€) et les impôts divers (7 K€). Pour rappel, l'intégralité du solde des frais de constitution de votre GFI (24 K€) a été amortie en 2023.

Le résultat financier fait ressortir un produit de 39 K€, exclusivement généré par le placement d'une partie de la trésorerie disponible en sicav monétaires. Aucune charge financière n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2024. Pour rappel, un produit de 93 K€ a été comptabilisé en 2023.

Le résultat net de votre GFI s'élève ainsi à -0,82 € par part.

En considération des perspectives identifiées au titre de l'exercice 2025 et des exercices suivants, suite à échanges et avis favorables de votre Conseil de Surveillance, il est soumis à votre vote une distribution de dividendes à hauteur de 0,30 € par part prélevée sur le report à nouveau créditeur après affectation du résultat net de l'exercice 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
Île-de-France	25 %
Régions	75 %
Totaux	100 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : Décembre 2021

Nominal de la part : 181 €

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
2022 ⁽¹⁾	9 872 645 €	11 897 260 €	54 545	691	950 396 €*	230 €
2023	10 033 735 €	354 890 €	55 435	728	35 489 €	230 €
2024	11 551 601 €	1 931 080 €	63 821	817	193 108 €	230 €

⁽¹⁾ Ci-après le tableau détaillé de l'exercice 2022 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	4 200	190	798 000,00 €	0,00 %	0,00 €
Période 1	15 953	200	3 190 600,00 €	5,00 %	159 530,00 €
Période 2	50	200	10 000,00 €	10,00 %	1 000,00 €
Période 3	34 342	230	7 898 660,00 €	10,00 %	789 866,00 €
TOTAL	54 545		11 897 260,00 €		950 396,00 €

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
2022	-	-	-	-	-
2023	653	1,20 %	100	4 mois	-
2024	100	0,16 %	-	-	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2022	2023	2024
Dividende versé au titre de l'exercice ⁽¹⁾	0,00 €	1,00 €	0,30 €
<i>dont % des revenus non récurrents</i>	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	230,00 €	230,00 €	230,00 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	0,00 %	0,43 %	0,13 %
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice	228,00 €	230,00 €	230,00 €
Taux de distribution ⁽²⁾	0,00 %	0,43 %	0,13 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	- 0,84 €	+ 1,69 €	+ 0,35 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ Taux de distribution déterminé comme suit :

- 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).

⁽³⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers

	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus
Revenus						
Recette ventes de bois	0,00	0,00%	1,92	22,33%	3,25	37,16%
Recette baux de chasse	0,59	100,00%	0,49	5,70%	0,71	8,17%
Autres produits	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,03	0,37%
Production stockée	0,00	0,00%	-1,49	-17,33%	-3,28	-37,60%
Production immobilisée	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,00	0,00%	1,68	19,53%	0,61	6,98%
Autres produits d'exploitation	0,00	0,00%	6,00	69,77%	7,42	84,92%
Total	0,59	100,00%	8,60	100,00%	8,73	100,00%
Charges ⁽²⁾						
Commission de gestion	0,00	0,00%	1,02	11,86%	0,94	10,79%
Autres frais de gestion	1,43	242,37%	7,40	86,05%	8,10	92,73%
Charges activité forestière	0,00	0,00%	0,23	2,67%	0,46	5,27%
Variation de stock	0,00	0,00%	-3,57	-41,51%	-0,26	-3,03%
Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges externes	1,43	242,37%	5,08	59,07%	9,24	105,76%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,32	3,68%
Provisions nettes ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total amortissements et provisions	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,32	3,68%
Total charges	1,43	242,37%	5,08	59,07%	9,56	109,43%
Résultat courant	-0,84	-142,37%	3,52	40,93%	-0,82	-9,43%
Résultat exceptionnel	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Résultat net	-0,84	-142,37%	3,52	40,93%	-0,82	-9,43%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,84	142,37%	-2,52	-29,30%	-1,12	-12,87%
Revenus distribués ⁽¹⁾	0,00	0,00%	1,00	11,63%	0,30	3,44%

⁽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			2	5	2			4	1	7
Montant des factures en €		134 936,47			45 321,52	180 257,99	1 100,00			120 068,92	10 874,00	132 042,92
Pourcentage des achats de l'exercice		25,54%			8,58%	34,12%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,32%			34,59%	3,31%	38,04%

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							
La Garenne de Poulasnon - MONTIGNY (18)	juin-22	51	P.S.G. en cours d'exécution 2021-2031	Certification PEFC valable jusqu'au 20/02/2028	391 509 €	53 491 €	445 000 €
Le Bois du Fresnoy - MONTIGNY LENCOUP ET SALINS (77)	août-22	148	P.S.G. en cours d'exécution 2024-2039	Certification PEFC valable jusqu'au 20/02/2028	1 596 226 €	31 715 €	1 627 941 €
Le Bois de la Grande Rue - BRETEAU (45)	sept-22	68	P.S.G. en cours d'exécution 2009-2028	Certification PEFC valable jusqu'au 20/02/2028	1 133 000 €	92 225 €	1 225 225 €
La Forêt de Larsinthe - GY EN SOLOGNE (41)	sept-22	79	P.S.G. en cours d'exécution 2021-2032	Certification PEFC valable jusqu'au 20/02/2028	635 000 €	83 611 €	718 611 €
Le Bois des Montillons - VIERZON (18)	oct-22	75	P.S.G. en cours d'exécution 2022-2031	Certification PEFC valable jusqu'au 20/02/2028	560 000 €	71 998 €	631 998 €
La Forêt de Chézeaux - CHEZEAUX (52)	avr-23	71	P.S.G. en cours d'exécution 2021-2040	Certification PEFC valable jusqu'au 21/03/2039	750 000 €	78 900 €	828 900 €
La Forêt des Grandes Varennes - LISSAY-LOCHY (18)	mai-23	39	P.S.G. en cours d'agrément 2024-2038	Certification PEFC valable jusqu'au 20/02/2028	394 800 €	29 905 €	394 800 €
La Forêt de Boulineau - LE COUDRAY-MONCEAUX (91) / ST FARGEAU-PONTHIERRY (77)	oct-23	28	P.S.G. en cours de rédaction	Certification PEFC valable jusqu'au 20/02/2028	247 000 €	20 500 €	267 500 €
La forêt de Thoires - THOIRES (21)	janv-24	76	P.S.G. en cours d'exécution 2015-2029	Certification PEFC valable jusqu'au 31/12/2028	660 000 €	49 500 €	709 500 €
La Forêt de la Missandière - NOYERS (45) - THIMORY (45)	fev-24	76	P.S.G. en cours d'exécution 2009-2029	Certification PEFC valable jusqu'au 20/02/2028	1 350 000 €	101 250 €	1 451 250 €
La Forêt de La Haute Borne - CANDOR (60) - LASSIGNY (60)	juil-24	50	P.S.G. en cours d'exécution 2016-2026	Certification PEFC en cours de validité	580 000 €	43 500 €	623 500 €
La Forêt de Larsinthe 2 - GY EN SOLOGNE (41) - BILLY (41)	déc-24	23	P.S.G. en cours d'agrément (rattachement avec celui de LARSINTHE)	Certification PEFC en cours	169 976 €	12 774 €	182 750 €
TOTAL		784			5 707 535 €	462 345 €	9 106 975 €

* Plans Simples de Gestion consultables sur l'espace Associé connecté.

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	+ 2 028 150,22	+ 2 298 250,00	+ 1 377 641,22	+ 1 490 974,00
Forêts - Immobilisations amortissables				
Infrastructures, aménagements et bâtiments	+ 290 189,85		+ 251 169,94	
Matériels d'exploitation				
Parts de Groupements Forestiers ou assimilés				
G.F. ou assimilés détenus				
Forêts - Stocks				
Bois sur pied	+ 6 164 957,03	+ 6 894 750,00	+ 4 248 203,63	+ 4 472 922,00
Bois exploités après coupes et autres éléments				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux biens forestiers				
TOTAL I (Biens forestiers)	8 483 297,10	9 193 000,00	5 877 014,79	5 963 896,00
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	+ 132 042,92	+ 132 042,92	+ 58 944,50	+ 58 944,50
Locataires et comptes rattachés	- 500,00	- 500,00	+ 6 467,00	+ 6 467,00
Autres créances	+ 1 060 542,67	+ 1 060 542,67	+ 35 077,31	+ 35 077,31
Provisions pour dépréciation des créances				
Liquidités et valeurs assimilés				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 226 225,18	+ 2 226 225,18	+ 3 533 181,36	+ 3 533 181,36
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 110 361,88	+ 110 361,88	+ 1 032 034,69	+ 1 032 034,69
Provisions générales				
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 6 700,00	- 6 700,00	- 6 700,00	- 6 700,00
Dettes d'exploitation	- 190 781,99	- 190 781,99	- 38 805,22	- 193 533,39
Dettes diverses	- 17 552,04	- 17 552,04	- 14 475,00	- 14 475,00
Dettes diverses / Distribution				
Total II (Autres actifs et passifs d'exploitation)	3 313 638,62	3 366 433,58	4 605 724,64	4 605 724,64
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance			+ 93,54	+ 93,54
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 12 674,94	- 12 674,94	- 13 572,17	- 13 572,17
Produits à répartir sur plusieurs exercices				
Total V (comptes de régularisation)	- 12 674,94	- 12 674,94	- 13 478,63	- 13 478,63
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	11 784 260,78		10 469 260,80	
Valeur estimée du patrimoine *		12 546 758,64		10 556 142,01

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier.

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	10 033 735,00		1 517 866,00	11 551 601,00
Capital en cours d'émission				
Primes d'émission				
Primes d'émission	2 100 222,00		415 814,00	2 516 036,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur prime d'émission	-1 813 895,29		-511 087,07	-2 324 982,36
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecarts sur dépréciation des biens forestiers				
Réserves				
Report à nouveau	-45 977,14	140 167,23	0,00	94 190,09
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	195 176,23	-195 176,23		0,00
Résultat de l'exercice N	0,00		-52 583,95	-52 583,95
Subventions d'investissement				
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1				
Acomptes sur distribution N				
Acomptes sur liquidation				
Subvention d'investissement				
Dividendes versés en N-1		55 009,00	-55 009,00	
Total général	10 469 260,80	0,00	1 314 999,98	11 784 260,78

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant	Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	
Échéances VEFA restantes		Crédit Révolving non tiré au 31/12/2024	
Garanties hypothécaires		Instruments financiers de couverture du risque de taux	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	
Emprunts et dettes financières divers		- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Instruments financiers de couverture du risque de taux		Total	0,00
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire			
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire			
Total	0,00		

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	45 553,87	27 121,83
Ventes de bois	207 134,03	106 244,57
Produits des parts de Groupements Forestiers ou assimilés		
Produits annexes	171,02	
Subventions	1 886,60	
Production stockée	-209 583,84	-82 679,48
Production immobilisée		
Total Produits de l'activité forestière	45 161,68	50 686,92
Achats et variation de stocks		
Matières premières et autres achats stockés		
Variation de stocks	-16 870,24	-197 959,43
Charges sur le patrimoine forestier	29 361,84	12 638,83
Autres charges		
Total Achats et variation de stocks	12 491,60	-185 320,60
A. Résultat de l'activité forestière	32 670,08	236 007,52
Autres produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	473 355,03	332 571,03
Autres produits	0,67	
Total Produits d'exploitation	473 355,70	332 571,03
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	374 344,84	387 093,22
Dotations aux amortissements d'exploitation	20 489,22	33 714,80
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour dépréciation des stocks de bois sur pied		
Autres charges	202 680,75	45 785,94
Total Charges d'exploitation	597 514,81	466 593,96
B. Résultat d'exploitation	-124 159,11	-134 022,93
Produits financiers		
Produits financiers	38 905,08	93 191,64
Reprise d'amortissements et provisions		
Total Produits financiers	38 905,08	93 191,64
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		
Total Charges financières		
C. Résultat financier	38 905,08	93 191,64
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions		
Total Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total Charges exceptionnelles		
D. Résultat exceptionnel		
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	-52 583,95	195 176,23

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	8 483 297,10	9 193 000,00	5 877 014,79	5 963 896,00
Total	8 483 297,10	9 193 000,00	5 877 014,79	5 963 896,00
Immobilisations en cours				
Domaines forestiers				
Participations contrôlées				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
Total				
Total général	8 483 297,10	9 193 000,00	5 877 014,79	5 963 896,00

Bois de Boulineau Saint-Fargeau-Ponthierry (77)
& Le Coudray-Montceaux (91)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL -
ne préjuge pas des investissements futurs.



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

Immobilisations corporelles

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

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

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

Évaluation des investissements forestiers

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

Éléments classés en immobilisation

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

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

Éléments classés en stock

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

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

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

■ **Nature des opérations générant des coûts de production** : préparation des sols, plantation et regarnis, la régénération assistée.

■ **Nature des opérations générant des charges de production** : charges engagées au stade de l'entretien, charges engagées pour la réalisation des différentes opérations, constituent des charges de production.

Provisions pour dépréciation d'actifs

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

Cession du bois sur pied ou coupé

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

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Subventions reçues

Les subventions reçues sont traitées en :

■ **Subventions d'investissement** lorsqu'elles sont destinées au financement d'immobilisations (essentiellement les routes et pistes). Dans ce cas, elles sont inscrites au bilan en capitaux propres et rapportées au compte de résultat selon le rythme d'amortissement des immobilisations subventionnées.

■ **Subventions de travaux sylvicoles** lorsqu'elles sont destinées au financement de la création des stocks. Dans ce cas, elles viennent en diminution des coûts générés par les travaux.

■ **Subventions d'exploitation** lorsqu'elles ne sont pas destinées au financement d'immobilisations ou de stocks. Dans ce cas, elles sont comptabilisées en produits d'exploitation lors de leur encaissement.

Loyers de chasse

Les baux de chasse sont facturés et comptabilisés chaque année.

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 sylvicoles 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	40 059,68	17 243,03		57 306,71
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Domaines forestiers	1 377 641,22	650 509,00		2 028 150,22
Immobilisations en cours				
Total	1 417 700,90	667 752,03		2 085 456,93

État des amortissements des immobilisations

Éléments	Amortissement au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2024
Droits réels	33 714,80			33 714,80
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	33 714,80			33 714,80

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				

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2024	Dotations		Reprises		Montant provision au 31/12/2024
		Achat domaines forestiers	Patrimoine existant 01/01	Vente domaines forestiers	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2024						
Dépenses sur 2025						
Dépenses sur 2026						
Dépenses sur 2027						
Dépenses sur 2028						
Dépenses sur 2029						
Total PGE						

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	0,00	0,00	
Créances locataires	131 542,92	131 542,92	
Autres créances	1 060 542,67	1 060 542,67	
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	
Autres comptes de régularisation			
Total	1 192 085,59	1 192 085,59	

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	-190 781,99	-190 781,99		
Dettes diverses	-17 552,04	-17 552,04		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance	-12 674,94	-12 674,94		
Total	-221 008,97	-221 008,97		

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciations des créances clients	0,00	0,00	0,00	0,00
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	10 033 735,00	1 535 966,00	18 100,00	11 551 601,00
Prime d'émission	2 100 222,00	415 814,00	0,00	2 516 036,00
Prélèvements sur prime d'émission	-1 813 895,29	-511 087,07	0,00	-2 324 982,36
Prime de fusion				
Prélèvements sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions de domaines forestiers				
Total	10 320 061,71	1 440 692,93	18 100,00	11 742 654,64

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	-45 977,14	195 176,23	-55 009,00	94 190,09
Total	-45 977,14	195 176,23	-55 009,00	94 190,09

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	473 355,03	332 571,03	140 784,03
Impôts et taxes non récupérables	4 046,00	3 045,69	1 000,31
Total	477 401,03	335 616,72	141 784,31
Produits annexes de l'activité forestière			
Produits annexes	171,02	0,00	171,02
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transferts de charges sur honoraires de ventes			
Total	171,02	0,00	171,02

Éléments	Valeurs 31/12/2024	Valeurs 31/12/2023	Variations
Autres Charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert forestier et dépositaire)	29 463,49	1 8 473,02	10 990,47
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	832,37	475,68	356,69
Autres charges d'exploitation	18 878,23	46 136,13	-27 257,90
Total	49 174,09	65 084,83	-15 910,74
Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	473 355,03	332 571,03	140 784,00
Autres produits d'exploitation			
Total	473 355,03	332 571,03	140 784,00

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

Au niveau du GFI FORECIAL, 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 : 63 821		
Placements forestiers	8 483 297,10	
Autres actifs nets ⁽²⁾	3 300 963,68	
Valeur comptable	11 784 260,78	184,65
Valeur vénale des immobilisations locatives	9 193 000,00	
Autres actifs nets ⁽²⁾	3 353 758,64	
Valeur de réalisation	12 546 758,64	196,59
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	1 470 692,63	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine du GFI à la date de clôture de l'exercice	689 475,00	
Valeur de reconstitution	14 706 926,27	230,44

⁽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 troisième exercice depuis sa constitution permettant un comparatif avec l'exercice précédent.

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 quatre domaines forestiers, représentant un volume d'investissement global de 2 969 K€ actes en mains. Au 31 décembre 2024, votre G.F.I. se compose de douze domaines forestiers, représentant une surface totale de 784 ha répartis sur sept régions françaises (Cher (18), Loir-et-Cher (41), Loiret (45), Seine-et-Marne (77), Haute-Marne (52), Côte d'Or (21) et Oise (60) dont les essences sont réparties comme suit : 75 % de feuillus, 23 % de résineux et 2 % en « autres ».

Gestion sylvicole

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

Cette gestion sylvicole a permis la réalisation de ventes de bois pour un montant de 207 K€ sur l'exercice contre 106 K€ au titre de l'exercice 2023. Les loyers de chasse résultant de la location des domaines forestiers ont été comptabilisés pour un montant de 46 K€ contre 27 K€ au titre de l'exercice précédent. Le résultat de l'activité forestière tenant compte des achats et variation de stocks s'élève à 33 K€, contre 236 K€, pour l'exercice précédent, la production stockée (plus précisément le destockage) représentant - 210 K€ au titre de l'exercice contre - 83 K€ lors de l'exercice précédent.

Comme indiqué dans son rapport annuel et confirmé lors de nos réunions, 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 travaille sur la mise en place d'indicateurs de résilience des forêts composant notre GFI 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. Car c'est bien dans le but de préserver notre patrimoine physique qu'elle pratique une gestion éco-responsable en anticipation du réchauffement climatique et complètera son dispositif ESG d'une charte de gestion durable et du déploiement d'un indice de biodiversité potentielle et de gestion de la masse carbone.

Dans cet objectif, elle a notamment effectué un travail sur l'estimation du stockage carbone au sein de nos forêts. Le résultat de l'estimation réalisée sur 81 % du patrimoine forestier de notre G.F.I. s'élève à 60 297 tonnes de CO₂.

Résultat net - Distribution de dividendes

Après déduction des coûts fixes liés à la gestion courante, aux taxes et impôts divers et aux différents honoraires résultant de la gestion de l'activité, le résultat net de l'exercice 2024 s'élève à -53 K€, correspondant à - 0,82 € par part. Il est à noter la réalisation d'un produit financier sur

l'exercice d'un montant de 39 K€ résultant du placement d'une partie de la trésorerie disponible dans l'attente de l'acquisition de nouveaux domaines forestiers, étant précisé que lesdits placements sont valorisés pour un montant total estimé à environ 2,9 M€.

Comme demandé par le Conseil de Surveillance, cette trésorerie est placée en tenant compte des dépenses à court terme.

Au titre de cet exercice, malgré la réalisation d'un résultat net négatif, le Conseil de Surveillance, après échange avec la Société de Gestion, a émis un avis favorable à la distribution d'un dividende d'un montant de 0,30 € par part et ce, en considération des perspectives identifiées au titre de l'exercice 2025 et des exercices suivants.

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 parts s'est élevée à 1,9 M€ au titre de l'exercice portant la capitalisation de notre G.F.I. à 14,7 M€ au 31 décembre 2024. Une accélération des souscriptions a été constatée en fin d'année avec l'IRPME.

Le capital statuaire de 15 M€ étant très prochainement atteint, la souscription de parts du G.F.I. devrait être clôturée avant la fin du 1^{er} semestre 2025. Ensuite l'acquisition de parts ne sera possible que sur le marché secondaire si présence de parts à la vente.

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** : 11 784 260,78 €, soit 184,65 € par part

■ **valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des forêts et de la valeur nette des autres actifs** : 12 546 758,64 €, soit 196,59 € par part

■ **valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine** : 14 706 926,27 €, soit 230,44 € 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,
- La fixation de conditions d'éligibilité des membres du Conseil de Surveillance,
- L'intégration statuaire 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 15 et 16 du rapport annuel.

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

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 et espérons vous rencontrer lors de l'Assemblée Générale annuelle. ■

Pour le Conseil de Surveillance

CFDP ASSURANCES

Présidente du Conseil de Surveillance
Prise en la personne de
Monsieur Jacques-Henri BOUSCAYROL

Rapport sur les comptes annuels

FORECIAL

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,

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 que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 expert indépendant désigné statutairement en date du 09 décembre 2021.

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 BOTIOLI

Rapport spécial

FORECIAL

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,

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 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.

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 60 139,86 € 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 195 178,00 € 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, qui ne peut excéder 6 % 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 BOTIOLI**

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 **11 551 601 €**.

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 Commissaire 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 :

11 784 260,78 €, soit 184,65 € par part

■ valeur de réalisation :

12 546 758,64 €, soit 196,59 € par part

■ valeur de reconstitution :

14 706 926,27 €, soit 230,44 € 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 - distribution de dividendes -

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 ;

1° / décide

après avoir constaté que :

■ le résultat net de l'exercice s'élève à - 52 583,95 €

■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 94 190,09 €

■ formant ainsi un bénéfice

41 606,14 €

distribuable de

de répartir une somme de **17 710,20 €**, soit 0,30 € par part entre tous les Associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

2° / prend acte que la distribution de ladite somme à titre de dividendes sera versée aux Associés au plus tard fin juillet 2025 ;

3° / prend acte qu'après distribution de ladite somme le compte « report à nouveau » s'élève à **23 895,94 €**.

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.

Huitième résolution

- Élection de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée et ce, conformément aux articles 13 et 31 des statuts,

1°/ approuve l'élection de huit (8) membres au Conseil de Surveillance et ce, conformément à l'article 13 des statuts prévoyant à compter de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du quatrième exercice social complet, un renouvellement annuel par tiers, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

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

Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

■ Monsieur Jean-Christophe BRY

Né le 3 janvier 1965

Demeurant à PARIS 5^{ème} (75)

Détenant 53 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Contrôleur Financier – Investisseur via une SAS, associé de plusieurs GFF et SCPI

Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

■ CFPD ASSURANCES

Société Anonyme à Conseil d'administration

Détenant 1 579 parts

958 506 156 RCS LYON

APE 6512Z

Siège social : 62 rue de Bonnel – 69003 LYON

Représentée par le Directeur Général Délégué, Monsieur Jacques-Henri BOUSCAYROL

Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

■ Monsieur Vincent DANIS

Né le 17 mai 1964

Demeurant à VINCENNES (94)

Détenant 30 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Actuellement, Président de la SAS SAVINIANNE, Société de conseil en gestion de patrimoine avec spécialité SCPI

Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 2

■ Monsieur David GUYOT

Né le 20 mai 1977

Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)

Détenant 263 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Président de PANDAT FINANCE – Courtier en placement de trésorerie

Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 1

■ Monsieur Patrick WASSE

Né le 29 septembre 1963

Demeurant à MIGENNES (89)

Détenant 264 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Chargé des engagements chez SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE SERVICES

Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

■ Monsieur Philippe CABANIER

Né le 22 octobre 1971

Demeurant à TOULOUSE (31)

Détenant 5 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur financier – Investisseur privé en GFI

Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

■ Monsieur Marcel CHASSAGNARD

Né le 2 novembre 1949

Demeurant à TALENCE (33)

Détenant 30 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ingénieur et économiste – Retraité actif – participant à de nombreuses réunions avec des gestionnaires de patrimoine

Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

■ Monsieur Jean-Yves DAVID

Né le 22 novembre 1956

Demeurant à PORNICHET (44)

Détenant 10 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Investisseur privé – Membre de l'APPSCPI – Membre de cinq (5)

conseils de surveillance au sein de SCPI

Nombre de mandats au sein d'autres GFI : 0

Neuvième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

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

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

Dixième 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** ».

Onzième 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. ».

Douzième 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 votants par correspondance ou de manière dématérialisée, représentant au moins **le quart** du capital social. ».

Treizième résolution

- Modification de l'alinéa 2 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, en considération des candidatures réceptionnées, de fixer à trois (3) le nombre minimal de membres du Conseil de Surveillance et à dix (10) le nombre maximal

et

2°/ modifie corrélativement l'**alinéa 2 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 dix (10) Associés au maximum, lesquels sont désignés par l'Assemblée Générale.** ».

Quatorzième résolution

- Fixation de conditions d'éligibilité des membres au Conseil de Surveillance - Modification de l'article 13. 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,

1°/ décide de prévoir statutairement des conditions d'éligibilité des membres au Conseil de Surveillance en fixant un nombre minimum de parts dont doit être propriétaire un associé pour se porter candidat au Conseil de Surveillance, lequel minimum est de vingt-cinq (25) parts sociales

et

2°/ modifie en conséquence l'**article 13. – Conseil de Surveillance** en ajoutant à la suite de l'alinéa 2, l'alinéa ci-après :

« Tout candidat au Conseil de Surveillance doit être propriétaire de vingt-cinq (25) parts au minimum. ».

Quinzième 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 ; ».

Seizième 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.

Dix-septième 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. ■

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