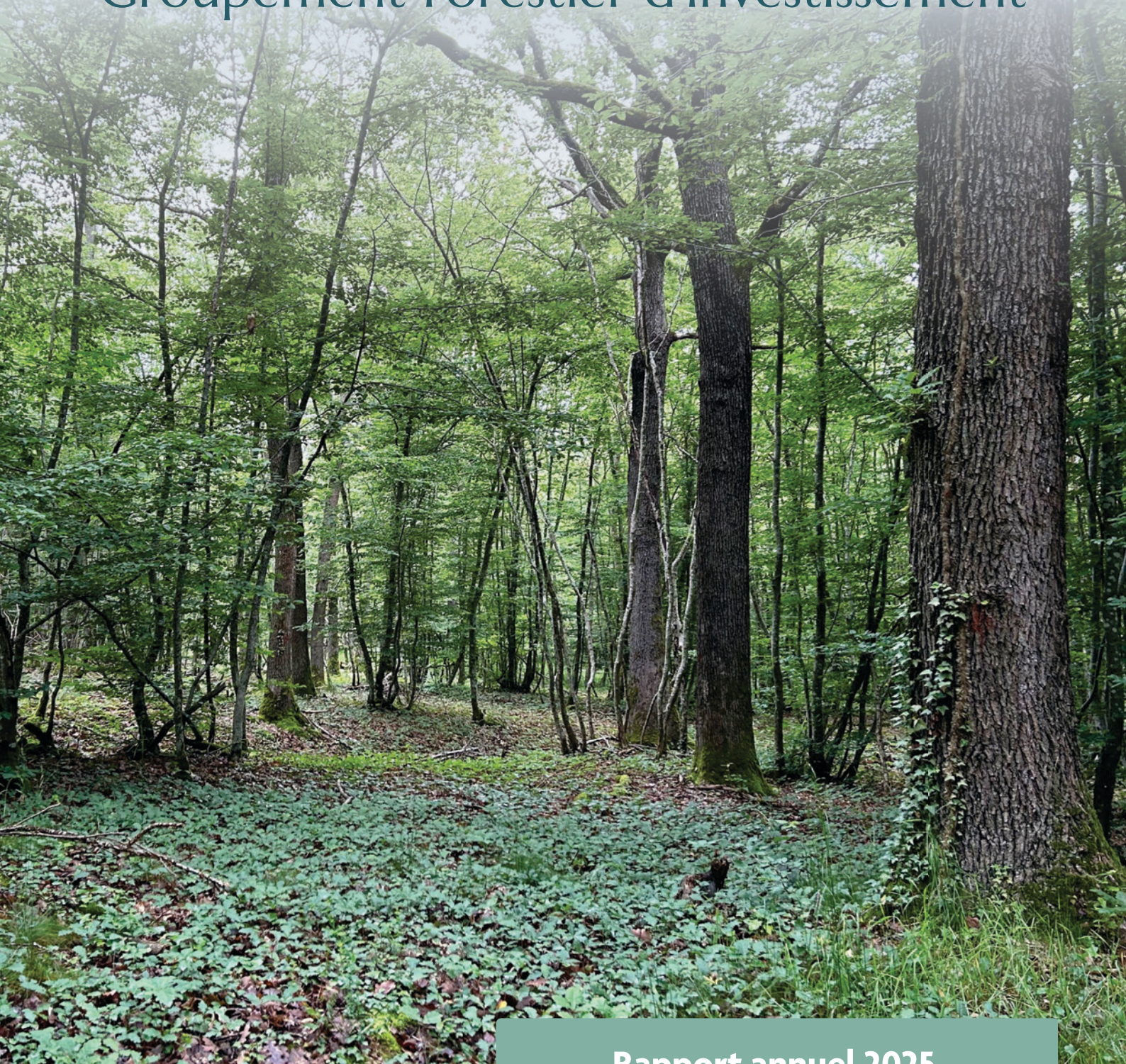


FORECIAL

Groupement Forestier d'Investissement



Rapport annuel 2025

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 31/12/2025 : 12 055 505 €
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 Ordinaire du 25 juin 2026

Exercice 2025

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 2025

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

M. Guirec PENHOAT

Administrateurs

Mme Michèle SEPHONS
M. Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE

M. Jean-Philippe MARTIN

Conseil de Surveillance

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

M. Jean-Christophe BRY
M. Philippe CABANIER
M. Marcel CHASSAGNARD
M. Vincent DANIS
M. Jean-Yves DAVID
M. David GUYOT
M. Patrick WASSE

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
M. Serge BOTTOLI

Expert Forestier

Cabinet ROBERT-BABY Didier

Ragis - 18700 OIZON

Dépositaire

CACEIS Bank

89-91, rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2025 a confirmé la pertinence historique de l'investissement forestier. Dans un paysage économique marqué par la volatilité des marchés financiers, cet investissement forestier a une nouvelle fois démontré sa capacité à conjuguer sérénité patrimoniale et responsabilité environnementale.

Investir dans la forêt, ce n'est pas seulement acquérir du foncier ; c'est s'inscrire dans le cycle de la nature, un temps long qui ignore les soubresauts du quotidien.

FIDUCIAL Gérance poursuit son savoir-faire forestier depuis plus de 40 ans et renforce son expertise dans le domaine de l'investissement forestier avec le lancement du Groupement Forestier d'Investissement (GFI) FORECIAL 3.

Notre stratégie de gestion repose sur un équilibre fondamental : la préservation de la biodiversité et l'exploitation raisonnée du bois. Cette année, nous avons poursuivi un travail de terrain méticuleux pour diversifier les essences, adapter nos massifs au changement climatique et se porter acquéreur de nouvelles forêts.

Votre GFI FORECIAL n'est pas qu'un outil de diversification patrimoniale ; c'est aussi un acteur de la transition écologique. En tant que gestionnaire, FIDUCIAL Gérance s'engage à maximiser le rôle de "puits de carbone" de vos actifs. Cette année, une estimation du stockage carbone a été réalisée sur 86 % de votre GFI FORECIAL. Chaque hectare stocke en moyenne 87 tonnes de CO₂. Chaque hectare géré participe activement à la lutte contre le réchauffement climatique. Nous veillons également à la santé de nos écosystèmes forestiers, garantissant ainsi la pérennité de votre investissement pour les générations futures.

2025 aura été une année dynamique sur le plan des acquisitions : trois nouveaux massifs sont venus renforcer le patrimoine forestier pour un peu plus de 132 hectares :

- Deux massifs dans l'Allier (03) avec le Bois des Souches pour 46 hectares et le Bois de Saint-Léon pour 42 hectares ;
- Un massif dans l'Oise (60) avec le Bois d'Héronval pour 44 hectares.

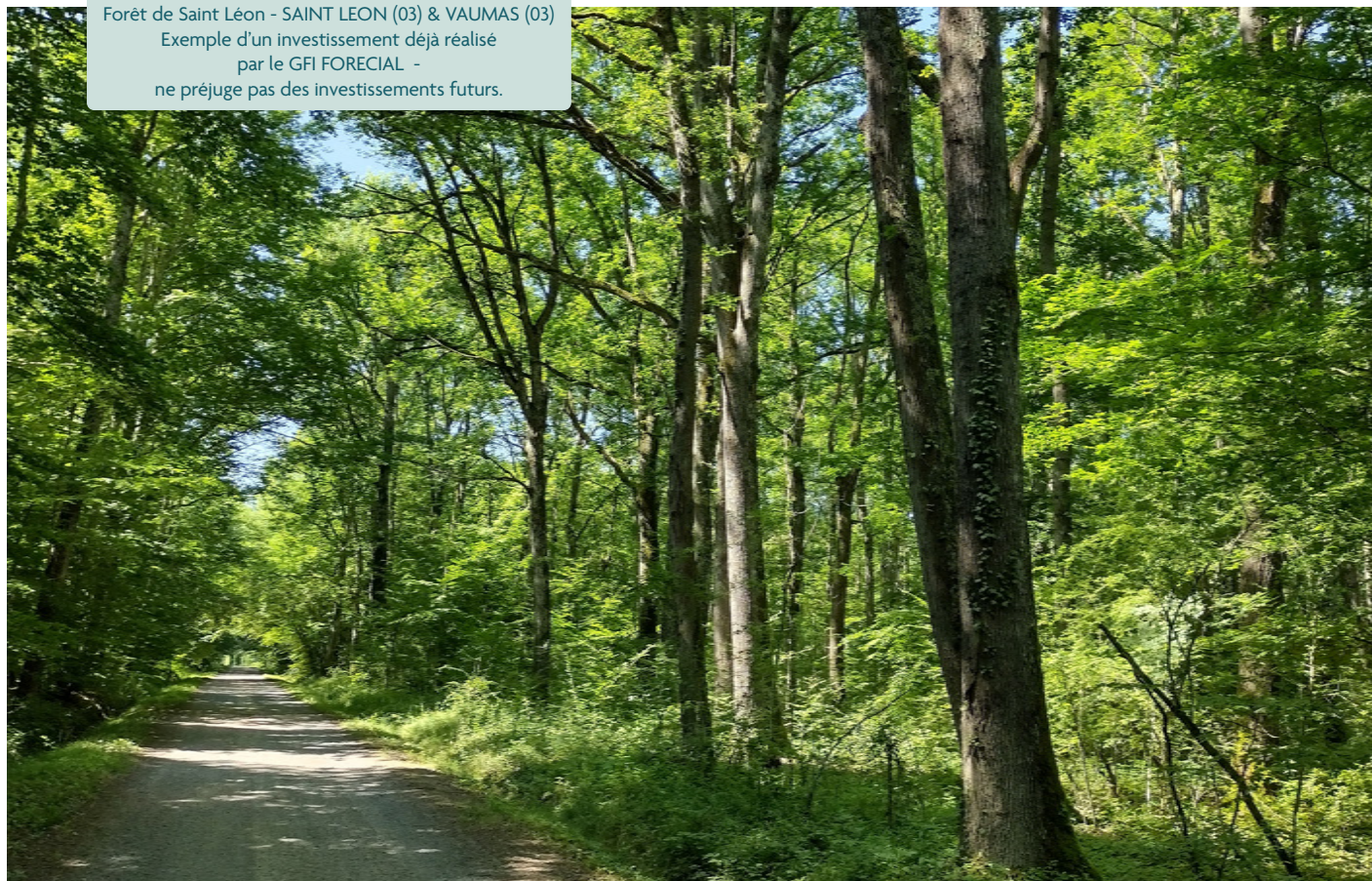
Pour l'exercice à venir, notre ambition est de poursuivre une politique d'acquisition sélective afin de finaliser la mutualisation des risques géographiques et climatiques de notre portefeuille. FIDUCIAL Gérance restera votre partenaire de confiance, garant d'une gestion éthique, transparente et performante de ce patrimoine vivant.

Nous vous remercions de votre fidélité et de votre engagement à nos côtés pour une finance plus verte et durable.

"La forêt est le seul actif qui prend de la valeur pendant qu'on dort, tout en respirant pour la planète."

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Forêt de Saint Léon - SAINT LEON (03) & VAUMAS (03)
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 31/12/2025

Flux net perçu	14 755 120 €
Nombre de parts	66 605
Nombre d'associés	832
Valeur nominale de la part	181,00 €
Valeur de réalisation par part	188,58 €
Valeur de reconstitution par part	223,57 €
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 31/12/2025

Nombre de forêts	14
Hectares	916 ha
Valeur vénale hors droits	10 516 000 €
Loyers quittancés HT	50 460 €

Compte de résultat 2025 en € par part

Revenus locatifs	0,76 €	Charge nette d'exploitation	2,74 €
Vente de bois	1,41 €	Charge nette de l'activité forestière (hors revenus locatifs et vente de bois)	0,48 €
Produits financiers	1,57 €	Charges financières	0,00 €
		Résultat net	+0,52 €

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.

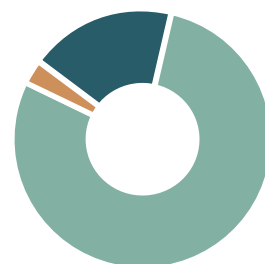
Forêts par zones géographiques

- Seine et Marne (77) : 19 %
- Cher (18) : 18 %
- Loiret (45) : 16 %
- Loir-et-Cher (41) : 11 %
- Oise (60) : 10 %
- Allier (03) : 10 %
- Côte d'Or (21) : 8 %
- Haute Marne (52) : 8 %



Essences du GFI

- Feuillus : 78 %
- Résineux : 20 %
- Autres (allées, étangs) : 2 %



Les forêts du GFI FORECIAL

 **Forêt de Poulasnon**
Cher (18)
Surface : 51 hectares

 **Forêt de Chézeaux**
Haute-Marne (52)
Surface : 71 hectares

 **Bois d'Héronval**
Oise (60)
Surface : 44 hectares

 **Forêt de Saint Léon**
Allier (03)
Surface : 42 hectares

 **Bois du Fresnoy**
Seine et Marne (77)
Surface : 149 hectares

 **Bois de Boulineau**
Seine-et-Marne (77) / Essonne (91)
Surface : 28 hectares

 **Bois de la Grande Rue**
Loiret (45)
Surface : 68 hectares

 **Forêt de Thoirès**
Côte d'Or (21)
Surface : 76 hectares


 **Forêt de Larsinthe 1 & 2**
Loir et Cher (41)
Surface : 102 hectares

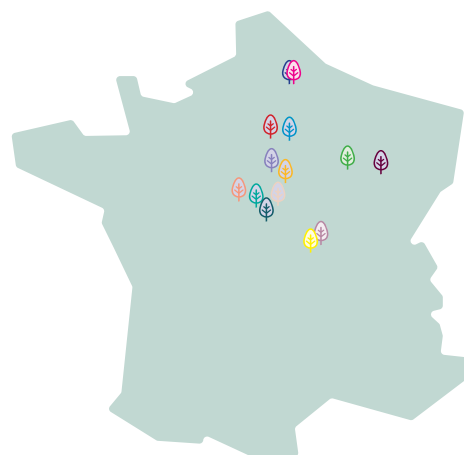
 **Forêt de la Missandière**
Loiret (45)
Surface : 76 hectares

 **Forêt des Montillons**
Cher (18)
Surface : 75 hectares

 **Forêt de Haute Borne**
Oise (60)
Surface : 50 hectares

 **Bois des Grandes Varennes**
Cher (18)
Surface : 39 hectares

 **Bois des Souches**
Allier (03)
Surface : 46 hectares



Sommaire

Éditorial	page 3
Le GFI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique 2025 - 2026	page 6
Conjoncture forestière 2025	page 7
Le marché des forêts 2025	page 8
Votre Société de Gestion et l'investissement responsable	page 9
Nos Groupements Forestiers et l'investissement responsable	page 12
Rapport de la Société de Gestion	page 13
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 19
Composition du patrimoine au 31 décembre 2025	page 22
Présentation des comptes annuels	page 23
Annexe aux comptes annuels	page 27
Rapport du Conseil de Surveillance	page 33
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 34
Projet de texte des résolutions	page 37



Bois d'Héronval - GRANDRU (60) & MONDESCOURT (60)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Conjoncture économique 2025 - 2026

I. ANALYSE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

a. Une reprise progressive dans un environnement encore contraint

Après deux années de forte correction, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2025 une stabilisation des volumes, traduisant un retour progressif des investisseurs sans pour autant marquer une véritable phase de rebond. Sur l'ensemble de l'année, les montants investis atteignent 13,7 milliards d'euros, un niveau globalement stable par rapport à 2024, mais très en retrait des standards observés avant 2022.

Cette stabilité masque toutefois une dynamique interne contrastée. Les investisseurs opèrent dans un cadre marqué par une visibilité macroéconomique limitée, une séquence politique nationale et locale génératrice d'attentisme, et un marché du financement qui demeure sélectif malgré la stabilisation des taux. Le coût de l'incertitude, notamment lié aux échéances électorales de 2026-2027, continue de peser sur les décisions d'allocation, tant du côté des investisseurs domestiques qu'internationaux.

Dans ce contexte, la reprise observée repose moins sur une hausse du nombre de transactions que sur le retour ciblé de capitaux sur des actifs jugés sécurisés. Les volumes restent concentrés sur des opérations unitaires de taille significative, traduisant une approche défensive et sélective, davantage orientée vers la préservation du couple rendement/risque que vers une logique d'expansion.

À l'échelle européenne et mondiale, la France s'inscrit dans une trajectoire similaire : les marchés immobiliers restent globalement stables en 2025, sans reprise franche mais avec des fondamentaux en voie de normalisation après la phase d'ajustement des valeurs engagée depuis 2022.

b. Une sélectivité accrue au profit des stratégies diversifiées

La structure du marché évolue sensiblement, avec une préférence marquée pour les stratégies diversifiées, qui concentrent désormais une part croissante des flux. En 2025, l'immobilier diversifié en France représente 7,1 milliards d'euros investis, en progression de 18 % sur un an, illustrant l'intérêt des investisseurs pour des portefeuilles capables de mutualiser les risques sectoriels et locatifs.

À l'inverse, les classes d'actifs traditionnelles font face à une lecture plus exigeante :

- Les bureaux restent pénalisés par l'abondance de l'offre et par des incertitudes structurelles liées aux usages, même si les actifs prime et centraux continuent de capter l'essentiel de la demande.
- Le commerce bénéficie d'un regain d'intérêt ciblé, essentiellement concentré sur les pieds d'immeubles parisiens et les formats alimentaires, tandis que les retail parks souffrent de l'absence d'opportunités de qualité.
- L'industriel et la logistique conservent un poids significatif dans les allocations, mais enregistrent un ralentissement des volumes en raison du retrait des grandes opérations de portefeuille.

Les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation : 4,75 % en logistique, 5,75 % pour les locaux d'activité, traduisant un marché qui a désormais intégré l'essentiel de la remontée des taux obligataires et du coût du financement.

II. ANALYSE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

a. Le marché des bureaux : entre stabilisation et polarisation

i. Une activité locative en retrait mais sans rupture

Le marché des bureaux reste marqué par une demande placée contenue, reflet d'un environnement économique encore prudent et de stratégies immobilières d'entreprises centrées sur l'optimisation des surfaces. Si les volumes locatifs restent inférieurs aux moyennes historiques, la dynamique observée en 2025 traduit davantage une phase de stabilisation qu'une nouvelle dégradation.

Les utilisateurs privilégient des surfaces récentes, flexibles et bien localisées, renforçant la polarisation du marché. Les zones centrales et les immeubles de dernière génération continuent de capter la majorité de la demande, tandis que les secteurs périphériques et les actifs obsolètes subissent des délais d'écoulement prolongés.

Cette dichotomie structurelle conforte une lecture désormais installée : le marché des bureaux ne se contracte pas de manière homogène, mais se recompose autour d'un noyau d'actifs prime, seuls capables de répondre aux exigences environnementales, techniques et d'usage des entreprises.

ii. Une offre abondante et un taux de vacance durablement élevé

L'offre immédiate demeure élevée en Île-de-France, portée par les livraisons neuves et par le retour sur le marché d'actifs devenus inadaptés aux nouveaux standards. Le taux de vacance francilien s'inscrit durablement à des niveaux élevés, masquant toutefois de fortes disparités géographiques.

Les immeubles bien situés, rénovés ou neufs, conservent une attractivité élevée et affichent des loyers prime en progression, tandis que les actifs secondaires concentrent l'essentiel de la vacance. Cette situation renforce les arbitrages à venir et alimente les stratégies de repositionnement, de restructuration ou de reconversion.

b. Le marché des commerces : un retour de l'investissement ciblé

i. Des volumes soutenus par les actifs prime

L'investissement en commerce affiche une résilience relative en 2025, porté par des opérations emblématiques sur des actifs de premier plan. Les pieds d'immeubles parisiens concentrent l'essentiel des volumes, confirmant leur statut de valeur refuge dans un environnement incertain.

Les principales transactions réalisées illustrent l'appétit persistant pour les localisations ultra-centrales et pour les actifs sécurisés par des enseignes solides. À l'inverse, les retail parks enregistrent un net ralentissement, moins par manque d'intérêt que par insuffisance d'offres correspondant aux critères de rendement et de qualité recherchés par les investisseurs.

Du côté des profils d'investisseurs, les fonds d'investissement demeurent moteurs, tandis que les SCPI/OPCI affichent un retrait marqué, avec un investissement net nul en 2025, contrastant avec leur rôle historiquement acheteur.

ii. Une consommation sous tension mais des formats résilients

Sur le plan locatif, la consommation reste contrainte par le pouvoir d'achat, mais les arbitrages des ménages bénéficient aux formats les plus lisibles : alimentaire, discount non alimentaire et commerces de proximité. Les grandes artères prime et les centres commerciaux dominants conservent une fréquentation solide, tandis que les formats intermédiaires restent plus exposés.

Les enseignes poursuivent une stratégie qualitative, axée sur la rationalisation des réseaux, la maîtrise des coûts immobiliers et la recherche de localisations performantes, contribuant à stabiliser les fondamentaux locatifs du secteur.

c. L'industriel et la logistique : des fondamentaux solides malgré un ralentissement conjoncturel

Le segment industriel et logistique totalise 2,7 milliards d'euros investis en 2025, avec un léger recul par rapport aux années précédentes.

La demande placée d'entrepôts s'inscrit en léger repli à l'échelle nationale (3,2 millions de m², -5 % sur un an), tandis que l'Île-de-France affiche une dynamique plus mesurée mais toujours positive sur les formats intermédiaires et le dernier kilomètre.

L'offre progresse, portée par une activité soutenue de construction neuve, conduisant à une hausse du taux de vacance national à 6,8 % fin 2025 (contre 5,8 % fin 2024). Les situations demeurent toutefois contrastées selon les territoires, les pôles de la dorsale logistique conservant les fondamentaux les plus solides.

Pour conclure, en 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise entre dans une phase de consolidation. La reprise est amorcée, mais demeure progressive, conditionnée par une sélectivité accrue des investisseurs, une exigence renforcée sur la qualité des actifs et une lecture prudente du contexte macroéconomique et politique.

Les stratégies s'orientent vers la diversification, la centralité et la durabilité, tandis que les actifs secondaires font face à des ajustements plus profonds. Dans ce cadre, 2026 apparaît comme une année charnière, susceptible de marquer le retour à un cycle d'investissement plus fluide, à condition que la visibilité économique et institutionnelle se renforce.

Source : Analyse Fiducial Gérance ; Knight Frank.

Conjoncture forestière 2025

L'année 2025 ne s'est pas contentée d'être une année de transition ; elle a agi comme un accélérateur de particules pour une filière bois-forêt française qui, jusqu'ici, avançait à deux vitesses. Pour prendre la pleine mesure de cette conjoncture, il faut plonger dans les rouages complexes d'une économie qui tente de réconcilier le temps long de l'arbre — le siècle — avec l'urgence court-termiste des marchés de l'énergie et de la finance verte.

I. LE GRAND DÉCOUPLAGE : LE BOIS S'ÉMANCEIPE DU BÉTON

Pendant plus d'un demi-siècle, la santé de la filière bois était le miroir exact de celle du ciment. Quand le bâtiment allait, le bois suivait. En 2025, ce lien ombilical a été tranché par une crise immobilière systémique. Les taux d'intérêt, bien que stabilisés, ont durablement refroidi l'ardeur des primo-accédants, entraînant une chute libre des permis de construire de maisons individuelles.

Pourtant, la filière n'a pas sombré. Un phénomène de découplage s'est opéré : le bois est devenu un matériau de "chirurgie urbaine". On ne construit plus de nouveaux quartiers en périphérie, on soigne l'existant. L'année 2025 a vu l'explosion des chantiers de réhabilitation où le bois est utilisé pour sa légèreté : surélévation d'immeubles haussmanniens ou de barres HLM, isolation par l'extérieur, et remplacement des menuiseries PVC par du bois-alu haute performance. Ce virage a imposé une montée en gamme technique sans précédent des scieries, délaissant le débit de charpente standard pour des produits d'ingénierie à haute valeur ajoutée.

II. LA GÉOPOLITIQUE DU CHÊNE : DE LA GRUME AU COMPOSANT

Le chêne français, véritable joyau de la couronne forestière, a achevé en 2025 sa mue diplomatique. Après des années de tensions entre les scieurs français et les exportateurs vers l'Asie, le gouvernement a pérennisé le "label bois européen". Ce dispositif a de facto limité les flux de grumes brutes vers la Chine au profit des unités de transformation locales.

Cette stratégie a porté ses fruits : les prix du chêne sur pied ont connu un atterrissage en douceur (environ -5 %) car la demande des industriels français est restée vigoureuse. Les tonnelleries, portées par d'excellentes vendanges mondiales et un appétit insatiable pour les spiritueux premium, ont soutenu les cours des bois de haute qualité, malgré un ralentissement de la demande en fin d'année. En parallèle, l'industrie du parquet a réussi à regagner des parts de marché face aux stratifiés pétrosourcés, portée par un consommateur de plus en plus sensible à la "santé de l'air intérieur" et à la durabilité.

III. L'OGRE ÉNERGÉTIQUE : VERS UNE GUERRE DES USAGES ?

Le fait marquant de 2025 reste l'ascension fulgurante du bois-énergie. Dans un contexte de prix de l'électricité et du gaz qui demeurent structurellement élevés, la biomasse est devenue la "nouvelle électricité". Cette dynamique a transformé la structure même de la récolte en forêt.

On observe désormais une concurrence frontale pour la matière ligneuse entre trois pôles :

1. L'industrie du panneau et du papier : qui a besoin de fibres pour l'ameublement et l'emballage.
2. Les réseaux de chaleur urbains : de plus en plus nombreux à passer au bois pour décarboner les villes.
3. La chimie du bois (biosourcée) : un secteur émergent qui commence à extraire des molécules du bois pour remplacer le plastique.

Cette pression a dopé la valeur des bois de faible qualité (les "bois de trituration"), qui ont vu leur prix progresser de 8 à 10 %. Si cela réjouit les propriétaires de forêts dégradées, les industriels du panneau s'inquiètent d'une possible pénurie de matière première, craignant que l'on ne brûle ce qui pourrait être recyclé.

IV. LA RÉSILIENCE BIOLOGIQUE : LA SYLVICULTURE DE L'URGENCE

Sur le plan biologique, 2025 a été l'année du constat de la "nouvelle normalité". Le cycle des saisons semble s'être dérégulé au point d'impacter les coûts d'exploitation. Un printemps "mousson" suivi d'un été "canicule sèche" a forcé les entreprises de travaux forestiers à investir massivement dans des engins à faible pression au sol pour éviter de détruire les structures racinaires lors des périodes de pluies intenses.

L'état sanitaire des forêts de plaine est devenu un sujet de préoccupation majeur pour l'épargne forestière. Le dépérissement du hêtre s'est accéléré, touchant des régions autrefois considérées comme des sanctuaires, comme la Normandie. En réaction, 2025 a marqué l'apogée des "plantations de diversification". Le Fonds Vert et les aides d'État ont subventionné des mélanges audacieux : le Cèdre de l'Atlas remplace l'Épicéa dans l'Est, tandis que le Pin Laricio et le Chêne pubescent gagnent du terrain vers le Nord. La forêt française de 2025 est un laboratoire vivant où l'on teste la résistance des arbres au climat de 2050.

V. LE BIG BANG DE LA DONNÉE : L'ARBRE NUMÉRISÉ

Enfin, la conjoncture de 2025 est indissociable de la révolution numérique imposée par le Règlement Européen sur la Déforestation (RDUE). Le métier de forestier est devenu un métier de la donnée. Chaque mètre cube de bois circulant sur le territoire doit désormais être accompagné d'un certificat de géolocalisation.

Cette contrainte a engendré deux effets majeurs :

- La consolidation du secteur : Les grandes coopératives et les gestionnaires professionnels ont absorbé les petits propriétaires, incapables de gérer cette bureaucratie numérique.
- La prime à la transparence : Le bois français a vu sa cote grimper sur les marchés internationaux. À une époque où le "greenwashing" est sévèrement puni, disposer d'un bois dont on peut prouver qu'il n'a pas contribué à la dégradation des sols est devenu un avantage compétitif décisif face aux bois d'importation aux origines floues.

CONCLUSION : UNE MATURITÉ FORCÉE

En résumé, 2025 a été l'année où la forêt française a cessé d'être un décor champêtre pour devenir un actif industriel et écologique de premier plan. La filière a appris à ne plus dépendre d'un seul marché (le bâtiment neuf) et a diversifié ses revenus grâce à l'énergie et aux nouveaux usages urbains. Si la rentabilité reste fragile face aux aléas climatiques, la valeur patrimoniale des forêts n'a jamais été aussi haute, car l'arbre est désormais reconnu comme le seul outil capable de conjuguer stockage de carbone, autonomie énergétique et souveraineté constructive.

Le marché des forêts 2025

L'analyse de la filière forêt-bois en 2025 révèle une restructuration profonde des prix, dictée par une segmentation accrue des usages et une prime à la résilience climatique. Ce n'est plus un marché de volume, mais un marché de spécialités où la valeur intrinsèque de la fibre l'emporte sur la simple disponibilité.

Voici un état des lieux analytique et détaillé par essences, reflétant les dynamiques de l'année 2025.

1. LES FEUILLUS : ENTRE SPÉCIALISATION ET VALORISATION DE LA BIOMASSE

Le marché des feuillus est porté par une demande industrielle qui cherche à compenser la raréfaction de certaines ressources importées par des essences locales jusqu'ici sous-exploitées.

Le Chêne (Souveraineté et Sélectivité) :

Le prix moyen s'établit à 228 €/m³ (-3 %). Cette légère correction fait suite à une surchauffe historique. L'analyse montre un décrochage entre le "chêne de tranchage" (très haute qualité), qui reste sur des sommets, et les qualités intermédiaires (charpente) qui subissent la concurrence des résineux techniques. Le marché chinois reste un acteur d'influence, mais les mesures de restriction à l'exportation de grumes commencent à peser sur les cours.

Le Châtaignier (L'explosion technologique) :

Avec une hausse de 26 % (119 €/m³), il sort de sa niche. Son succès est analytiquement lié à la montée en puissance de l'architecture bas-carbone. Étant naturellement de classe d'emploi 4 (résistant à l'humidité sans traitement), il devient l'alternative n°1 au bois exotique et au chêne traité.

Le Frêne (La résilience par le design) :

À 158 €/m³ (+6 %), il bénéficie d'une demande soutenue en menuiserie intérieure et en ameublement. Malgré la chalarose qui limite l'offre de bois sain, la qualité "blanc" est extrêmement recherchée pour les marchés scandinaves et le design minimaliste.

Le Hêtre (Le défi de l'industrialisation) :

Stable à 56 €/m³ (+1 %). Son potentiel reste sous-exploité en structure, mais il s'impose de plus en plus comme une essence majeure pour la fabrication de panneaux (LVL) et pour le bois-énergie de haute performance, porté par la crise des énergies fossiles.

Le Peuplier (La fibre stratégique) :

En 2025, le peuplier maintient des cours élevés (environ 65-75 €/m³). Il est le pilier de l'industrie du contreplaqué et de l'emballage léger. La tension sur l'offre (due au manque de plantations il y a 20 ans) maintient les prix sous pression.

2. LES RÉSINEUX : LE MUSCLE DE LA CONSTRUCTION DÉCARBONÉE

Les résineux subissent une mutation : on passe du bois de "commodité" au bois "d'ingénierie".

Le Douglas (Le leader structurel) :

Son ascension à 89 €/m³ (+24 %) s'explique par sa capacité à fournir du bois de cœur durable. Il est l'essence privilégiée pour le CLT (Cross Laminated Timber). L'industrie française a massivement investi dans des lignes de collage spécifiques pour le Douglas en 2024-2025, dopant ainsi la demande sur pied.

Le Pin Maritime (La polyvalence industrielle) :

Autour de 77 €/m³ (bois façonné), il reste stable. Son marché est porté par le secteur de l'emballage (palettes) qui reste vigoureux malgré le ralentissement de la consommation, et par une utilisation croissante en décoration intérieure (lambris, parquets).

Le Pin Sylvestre (La stabilité boréale) :

Souvent utilisé en imprégnation, il suit la courbe du bâtiment. Son prix reste ferme car il remplace avantageusement les imports de pins scandinaves devenus trop onéreux logistiquement.

L'Épicéa et le Sapin (Le choc sanitaire) :

Après la crise des scolytes, les prix se stabilisent enfin autour de 50-60 €/m³. On observe une raréfaction des gros bois sains, ce qui crée une tension sur les sciages de charpente traditionnelle.

CONCLUSION ANALYTIQUE :

Le marché forestier de 2025 n'est plus un bloc monolithique. On observe une décorrélation entre les bois de "commodité" (bas de gamme, trituration) dont les prix stagnent, et les bois "techniques ou esthétiques" (Douglas, Châtaignier, Chêne de qualité) qui deviennent des produits financiers à part entière.

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



L'Investissement Responsable comme Vecteur de Valeur Durable

Chez FIDUCIAL Gérance, notre mission de gestionnaire d'actifs dépasse la simple recherche de rendement financier. Nous sommes convaincus que la performance pérenne d'un patrimoine s'inscrit nécessairement dans une démarche de développement durable. Notre engagement consiste à concilier la création de valeur à long terme pour nos clients avec les impératifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de notre siècle.

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).

I. UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET STRUCTURÉE

Depuis décembre 2021, FIDUCIAL Gérance a formalisé sa vision à travers une Charte ESG rigoureuse :

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

Cette démarche ne se limite pas à des intentions ; elle s'appuie sur une structure opérationnelle dédiée :

- Un Comité ESG : Organe de pilotage stratégique définissant les orientations majeures.
- Un Comité d'Ambassadeurs ESG : Présents dans chaque service, ils infusent les bonnes pratiques au cœur de nos métiers.
- Des Politiques Dédiées : Gestion des risques de durabilité et politique d'engagement des parties prenantes pour une transparence totale.

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 Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce cadre, intégré à notre règlement intérieur, garantit une intégrité totale dans nos relations avec nos partenaires. Nous appliquons une politique de « Tolérance Zéro » face à toute forme de corruption ou de conflit d'intérêts, assurant ainsi la sécurité juridique et morale de nos investisseurs.

II. L'IMMOBILIER : VERS UNE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE GLOBALE

Nous intégrons les critères ESG à chaque étape du cycle de vie de nos actifs immobiliers — de l'acquisition à la gestion quotidienne, jusqu'à l'arbitrage.

1. Une Analyse Systématique

Chaque opportunité d'investissement est soumise à une grille de notation extra-financière spécifique. Celle-ci évalue neuf thématiques clés (énergie, biodiversité, santé, accessibilité, etc.) pour garantir la résilience de nos actifs face aux mutations du marché.

2. Ambition Climatique et Décret Tertiaire

Nous nous inscrivons dans une trajectoire de décarbonation ambitieuse. Conformément au Décret Tertiaire, FIDUCIAL Gérance mobilise ses équipes pour réduire la consommation d'énergie finale de son parc : - 40 % en 2030 | - 50 % en 2040 | - 60 % en 2050.

3. Collaboration avec les Locataires

Parce que la performance d'un bâtiment dépend de ses usages, nous accompagnons nos locataires via un Guide de bonnes pratiques et des actions de sensibilisation, favorisant ainsi une gestion collaborative et écoresponsable.

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).

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.

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.

III. LA FORÊT : PRÉSERVER UN PATRIMOINE VIVANT ET DURABLE

La forêt est un actif unique, à la fois puits de carbone et réservoir de biodiversité. Notre gestion, depuis plus de 40 ans et 6600 hectares, inspirée par les principes de la sylviculture proche de la nature, vise l'équilibre écosystémique. 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 ;
- 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

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'ASFFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

IV. LABELLISATION ET REPORTING : LA PREUVE PAR LES CHIFFRES

La transparence est le socle de la confiance entre FIDUCIAL Gérance et ses investisseurs.



En adoptant cette politique d'investissement durable, FIDUCIAL Gérance s'engage à être un acteur responsable et visionnaire. Nous transformons les défis environnementaux en opportunités stratégiques, convaincus que l'immobilier et la forêt de demain seront ceux qui auront su concilier rentabilité financière et respect des limites planétaires.

« Investir avec conscience, gérer avec exigence »

Nos Groupements Forestiers et l'Investissement Responsable

STRATÉGIE DE GESTION DURABLE ET OBJECTIFS DE LONG TERME

FIDUCIAL Gérance met son savoir-faire forestier depuis plus de 40 ans au service d'investisseurs souhaitant diversifier leur patrimoine, agir concrètement en faveur de la transition écologique.

Primée en 2025 aux Victoires de la Pierre-Papier pour sa qualité de gestion, entre autres critères, FIDUCIAL Gérance poursuit son engagement en faveur d'un investissement forestier durable et rigoureux.

La gestion des massifs forestiers par FIDUCIAL Gérance repose sur une vision de long terme visant à aligner l'exploitation sylvicole avec la préservation de la biodiversité. Cette stratégie s'articule autour du développement d'une sylviculture irrégulière, de la protection rigoureuse des sols et de l'anticipation des dérèglements climatiques.

LES PILIERS OPÉRATIONNELS DE LA GESTION FORESTIÈRE

1. Le Cadre Réglementaire : Les Plans Simples de Gestion (PSG)

Pour garantir une gestion durable et encadrée, chaque propriété forestière de plus de 25 hectares fait l'objet d'un Plan Simple de Gestion (PSG). Ce document technique est obligatoirement agréé par les services de l'État, assurant la conformité des interventions avec les standards environnementaux nationaux.

2. La Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC)

La société a opéré depuis de nombreuses années une transition vers une gestion dite « douce », privilégiant la sylviculture irrégulière plutôt que les méthodes intensives.

- Exclusion des coupes à blanc : La pratique consiste à ne jamais raser entièrement une parcelle, ce qui permet de maintenir une forêt permanente et résiliente.
- Protection des habitats : Les interventions respectent les zonages environnementaux et les périodes de nidification pour ne pas perturber la faune.
- Maintien de la structure écologique : La gestion impose la conservation d'arbres morts et la protection des lisières pour favoriser la biodiversité locale.

3. Protection et Préservation des Sols

Le sol est considéré comme le cœur d'un réseau biologique complexe incluant arbres et champignons. Sa préservation est assurée par des mesures strictes :

- Calendrier d'exploitation : Interdiction totale d'exploiter les forêts durant les périodes de dégel ou après de fortes pluies pour éviter la déstructuration des sols.
- Circulation contrôlée : Les engins lourds ne sont autorisés à circuler que sur des chemins de cloisonnement spécifiques pour prévenir le tassement irrémédiable de la terre.
- Lutte contre l'érosion : La limitation des coupes blanches empêche la mise à nu des sols et la perte consécutive de matière organique.

4. Anticipation du Réchauffement Climatique

FIDUCIAL Gérance étudie en interne les possibilités pour adapter les peuplements aux futures conditions de croissance. Les leviers d'action sont :

- Diversification des essences lors des phases de reboisement pour limiter les risques sanitaires.
- Maintien du microclimat forestier en évitant les trouées trop larges dans le couvert végétal.
- Optimisation du stockage carbone, estimé à environ 85 tonnes de CO₂ par hectare sur les GFI FORECIAL et FORECIAL 2.

ENGAGEMENTS, CERTIFICATIONS ET GOUVERNANCE

Le sérieux de cette gestion est soutenu par des certifications internationales et une participation active aux instances forestières professionnelles :

- Certification PEFC : L'ensemble du patrimoine forestier est certifié selon ce standard de gestion durable. Cette certification qui est à renouveler tous les 5 ans accrédite la qualité de gestion des forêts, la traçabilité du bois, tout en respectant les principes de gestion durable : écologie préservée (biodiversité, reboisement), exploitation raisonnée et viabilité économique
- Gouvernance (ASFFOR) : FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, s'engageant à respecter une charte de déontologie de 12 recommandations mise à jour en 2015.

INFORMATIONS SUR LA DURABILITÉ ET RÉGLEMENTATION

Sur le plan réglementaire financier, la transparence est de mise concernant le GFI FORECIAL 2 :

- Le GFI FORECIAL 2 est classifié article 8 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (Règlement Disclosure) et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/2088. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental conformément aux dispositions de l'article 7 du règlement (UE) 2020/852 (Règlement Taxonomie). La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2025, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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 2025 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 2025 ;
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2025 ;
- 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 :

Conformément aux stipulations de l'article 13 des statuts prévoyant un renouvellement annuel par tiers du Conseil de Surveillance, il a été procédé, par tirage au sort, lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 13 novembre 2025, à sa mise en place, étant précisé que ledit Conseil de Surveillance, à l'issue de l'élection de ses membres, n'étant composé que de huit (8) membres, il a été décidé que seulement deux (2) membres seront sortants au titre de la première année.

En conséquence, deux (2) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à savoir les mandats de :

- Monsieur **Jean-Christophe BRY** ;
- Monsieur **Vincent DANIS** ;

Lesdits membres sortants se représentent à vos suffrages.

Aucune autre candidature n'a été réceptionnée dans les délais impartis et publiés dans le bulletin périodique d'information portant sur le quatrième trimestre 2025.

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

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de trois (3) Associés de la Société au minimum et de dix (10) Associés au maximum, nommés pour trois (3) ans par l'Assemblée Générale. Tout candidat au Conseil de Surveillance doit être propriétaire de vingt-cinq (25) parts au minimum.

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.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions à caractère ordinaire 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 2026 se tient **en présentiel**.

Conformément aux stipulations de l'article 12 – 2. des statuts, la participation à distance des Associés à l'Assemblée Générale 2026 est envisagée **sous réserve du bon fonctionnement des nouvelles technologies**. Toute information vous sera donnée en temps utiles dans la partie « Actualité » du site internet de la Société de Gestion et les modalités de connexion à distance seront, le cas échéant, mises à disposition.

En tout état de cause, il est précisé que le vote à distance des Associés ayant opté pour cette modalité de vote devra avoir été opéré avant la tenue de l'Assemblée Générale car la connexion à distance ne permettra pas le vote en ligne en simultané.

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 2025, il a été enregistré la souscription de 3 518 parts au nominal de 181 € et 734 parts ont été retirées.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 2 784 parts au nominal de 181 €, soit 503 904 € pour atteindre 12 055 505 € au 31 décembre 2025, répartis sur 66 605 parts sociales.

La collecte brute tenant compte du retrait des 734 parts s'est ainsi élevée à 809 140 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 230 €, et la capitalisation de FORECIAL a été portée à 15 000 000 € au 31 décembre 2025.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2025, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Durant l'exercice 2025, 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.

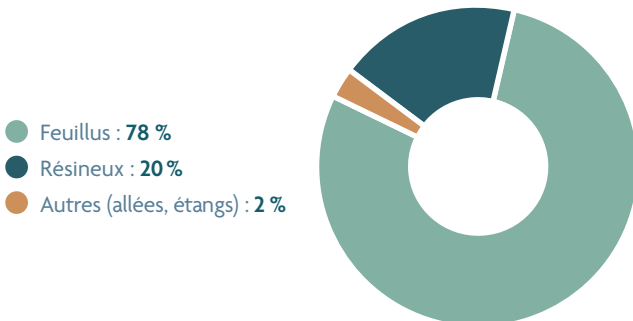
Évolution du patrimoine

Investissements

Au cours de l'exercice 2025, votre GFI a signé l'acquisition de trois domaines forestiers, pour un volume d'investissement global de 1 871 K€ actes en mains :

- Le Bois des Souches (03) : 46 ha acquis en mars 2025 pour un montant de 301 K€ AEM ;
- Le Bois d'Héronval (60) : 44 ha acquis en avril 2025 pour un montant de 581 K€ AEM ;
- Le Bois de Saint-Léon (03) : 42 ha acquis en juin 2025 pour un montant de 990 K€ AEM ;

Essences du GFI



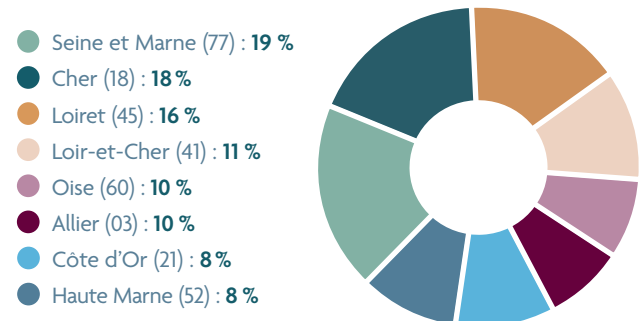
Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice 2025, votre GFI n'a arbitré aucun actif.

Composition du patrimoine forestier

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre GFI représente une superficie totale de 916 ha, répartis sur 14 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 prisee.

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 CHEZEAUX

■ 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 THOIRS

■ 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. Didier ROBERT-BABY, membre du syndicat des 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 2025.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2025 s'établit à 10 516 K€ hors droits.

BOIS DES SOUCHES

■ REGION FORESTIERE : AUVERGNE-RHONE-ALPES

Acquisition : mars 2025
Département : Allier (03)
Commune : Vendat
Surface : 46 hectares
Type de peuplement : Futaie de Chênes. Traitement en futaie irrégulière, permettant la production de bois d'œuvre.
PSG : 2017-2032
Forêt certifiée PEFC
Bail de chasse en cours 2025/2026
Points forts : Le bois se trouve dans une bonne zone forestière. Le terrain, peu pentu, permet un accès aisé aux véhicules et engins forestiers.

BOIS D'HERONVAL

■ REGION FORESTIERE : LE SOISSONNAIS

Acquisition : avril 2025
Département : Oise (60)
Commune : Grandrù et Mondescourt
Surface : 44 hectares
Type de peuplement : chêne majoritaire, hêtre, châtaignier et frêne
PSG : 2011-2026
Forêt certifiée PEFC
Bail de chasse en cours 2025/2030
Points forts : Le peuplement possède une bonne réserve de bois sur pied, avec des perspectives intéressantes pour les coupes futures. Le sol brun à la texture limono-sableux accroît le développement et la croissance des arbres.

BOIS DE SAINT LEON

■ REGION FORESTIERE : SOLOGNE BOURBONNAISE

Acquisition : juin 2025
Département : Allier (03)
Commune : Saint-Léon et Vaumas
Surface : 42 hectares
Type de peuplement : Les peuplements de la forêt de Saint-Léon sont essentiellement structurés en futaies et mélange futaie-taillis dominés par le chêne.
PSG : 2022-2042
Forêt certifiée PEFC
Bail de chasse en cours 2025/2029
Points forts : Le sol limoneux enrichi en argile est propice à la production de chêne de qualité. De plus, le mélange équilibré entre futaies régulières (10ha) et irrégulières (32ha) est favorable à une gestion diversifiée et durable. Le massif est également bien desservi par un réseau de chemins forestiers, facilitant l'exploitation forestière.

Les valeurs estimées (10 516 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (10 161 K€).

Il est précisé que la valeur vénale du patrimoine correspond, soit à la valeur d'expertise au 31/12/2025, soit à la valeur d'acquisition pour les actifs les plus récents.

	Forêts (K€)
Paris	0
Île-de-France	2 238
Régions	8 278
Europe	0
Totaux	10 516

Travaux

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions :

FORÊT DE THOIRES :

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 vendus en été 2024. Ces houppiers ont été vendus à l'unité de produit en Bois Energie. Son exploitation devait commencer début septembre, elle est reportée en 2026.

Le 25 juin 2025, une tempête localisée a endommagé une partie de la forêt. La surface concernée est de l'ordre de 10 hectares. Une déclaration à l'assurance a été faite et l'expertise a été réalisée le 24 octobre 2025. Les châblis ont été négociés à l'unité de produit et leur exploitation se fera au printemps 2026, simultanément avec les houppiers vendus en 2024.

FORÊT DE LA MISSANDIÈRE :

La vente d'arbres murs sur l'ensemble de la forêt (environ 120 chênes) s'est poursuivie par son exploitation. Une réception contradictoire a été faite des grumes abattues et la facturation a été réalisée. Les houppiers sont négociés sous lot de bois de chauffage signés en 2025 et seront poursuivis en 2026 et leur exploitation sera poursuivie en 2026.

FORÊT LES MONTILLONS :

Poursuite de l'exploitation des houppiers vendus en lots de bois de chauffage. Il a été négocié avec un exploitant local une vente de douglas mûrs. Son exploitation est prévue en 2026. Il a été procédé au dégagement de régénération naturelle de frêne en parcelle N°13

BOIS DE BOULINEAU :

Poursuite de la coupe d'éclaircies de taillis. Il a été réceptionné les stères entreposés sur la place de dépôt qui a fait l'objet d'une facturation cet automne. L'exploitation devrait se poursuivre en 2026. Une demande de travaux auprès de la Direction Départementale des Equipements a été déposée en vue de la création d'un accès direct depuis la forêt à la route départementale. Cette demande a été acceptée et les travaux seront réalisés cet automne.

GRANDE RUE :

Achèvement de la coupe d'éclaircie à l'unité de produit. Les stères ont été facturés après réception. L'exploitation de la coupe vendue en 2024 a commencé. Son achèvement est prévu en 2026 et sera suivi d'un reboisement en peuplier.

FORÊT DU FRESNOY :

Exploitation de la coupe d'éclaircie du taillis en parcelle N°15. Son achèvement est prévu en 2026 ainsi que la facturation des bois réceptionnés. L'exploitation de la coupe de châtaignier vendue en 2024 s'est poursuivie en 2025 pour s'achever en 2026. Poursuite d'une exploitation de taillis en lots de bois de chauffage qui a fait l'objet d'une réception contradictoire et d'une facturation cet automne.

FORÊT DE LA HAUTE-BORNE :

Nous sommes toujours en attente d'un accord avec la commune suite à la rencontre avec le maire concernant un projet d'empierrement. Ce dossier pourra faire l'objet d'une demande de subvention sous réserve que des aides soient disponibles.

FORÊT DE CHÉZEAUX :

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. Exploitation de la coupe d'automne vendue en 2024. Son achèvement est prévu en 2026.

FORÊT DES GRANDES VARENNES :

Création d'une route forestière et d'un chemin accédant aux parcelles forestières 2 et 3 par broyage de souches. Des négociations avec des personnes locales sont en cours en vue de vendre des taillis sous lots de bois de chauffage.

BOIS DE POULASNON :

Prise de contact en vue d'un projet de route forestière.

FORET DE LARSINTHE :

Un nouveau PSG est en cours en vue d'établir un seul document pour les forêts de Larsinthe I et Larsinthe II. Il devrait être présenté au CRPF début 2026. Le lot invendu à l'automne 2024 n'a pas trouvé preneur cette année.

BOIS DES SOUCHES :

Marquage en peinture du périmètre et du parcellaire.

BOIS D'HERONVAL :

Marquage en peinture du périmètre et du parcellaire. Une demande auprès de la commune a été déposée en vue de pouvoir empierre le chemin d'accès à la propriété afin de faciliter l'exploitation forestière.

BOIS DE SAINT-LEON :

Marquage en peinture du périmètre et du parcellaire. Un coup de vent est survenu au mois de juin 2025 procurant quelques châblis de chêne et de hêtre qui seront exploités avec la coupe d'éclaircie prévue en 2025.

Forêt des Grandes Varennes - LISSAY LOCHY (18)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Compte de résultat au 31 décembre 2025

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FORECIAL arrêtés au 31 décembre 2025 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2025.

Le résultat net de votre GFI fait ressortir un bénéfice de 35 K€, soit 0,52 € par part. Pour rappel, l'exercice 2024 avait été clôturé sur une perte de 53 K€.

Le résultat de l'activité forestière fait ressortir un bénéfice de +112 K€ à fin 2025, soit +80 K€ sur un an. Cette évolution est liée aux principaux postes suivants :

■ **Ventes de bois** : 94 K€ ont été générés sur l'exercice 2025. Pour rappel, au cours de l'exercice 2024, 207 K€ avaient été comptabilisés ;

■ **Loyers** : 50 K€ ont été comptabilisés en 2025 au titre des locations de chasses, contre 46 K€ générés au cours de l'exercice 2024. Ces loyers sont à attribuer en majeure partie au Bois du Fresnoy (20 K€) et, dans une moindre mesure, aux Bois de la Missandière (7 K€), de la Grande Rue (5 K€), de Montillons (4 K€) et de Chézeaux (2 K€) ;

■ **Stock** : une charge nette de 53 K€ a été comptabilisée en 2025 (contre une charge nette de 193 K€ en 2024).

Le résultat d'exploitation, hors activité forestière, fait ressortir une charge nette de 182 K€ à fin 2025 (contre une charge nette de 124 K€ en 2024). Celle-ci s'explique principalement par les honoraires de gestion (76 K€), les honoraires divers (78 K€) et les impôts divers (8 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 105 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 2025. Pour rappel, un produit de 39 K€ a été comptabilisé en 2024.

Le résultat net de votre GFI s'élève ainsi à +0,52 € par part.

En considération des perspectives identifiées au titre de l'exercice 2026 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.



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	21 %
Régions	79 %
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 €
2025	12 055 505 €	809 140 €	66 605	832	80 914 €	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 %	-	-	-
2025	734	1,15 %	391	-	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2022	2023	2024	2025
Dividende versé au titre de l'exercice ⁽¹⁾	0,00 €	1,00 €	0,30 €	0,30 €
dont % des revenus non récurrents	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	230,00 €	230,00 €	230,00 €	230,00 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	0,00 %	0,43 %	0,13 %	0,13 %
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice	228,00 €	230,00 €	230,00 €	230,00 €
Taux de distribution ⁽²⁾	0,00 %	0,43 %	0,13 %	0,13 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	- 0,84 €	+ 1,69 €	+ 0,35 €	+ 0,56 €

⁽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.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers

	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus	2025	% du Total des Revenus
Revenus								
Recettes activité forestière	0,00	0,00%	1,92	22,33%	3,25	37,16%	1,41	47,84%
Recette baux de chasse	0,59	100,00%	0,49	5,70%	0,71	8,17%	0,76	25,71%
Autres produits	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,03	0,37%	0,48	16,23%
Production stockée	0,00	0,00%	-1,49	-17,33%	-3,28	-37,60%	-1,27	-43,03%
Production immobilisée	0,00	0,00%	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%	1,57	53,24%
Autres produits d'exploitation	0,00	0,00%	6,00	69,77%	7,42	84,92%	0,00	0,01%
Total	0,59	100,00%	8,60	100,00%	8,73	100,00%	2,95	100,00%
Charges ⁽²⁾								
Commission de gestion	0,00	0,00%	1,02	11,86%	0,94	10,79%	1,14	38,74%
Autres frais de gestion	1,43	242,37%	7,40	86,05%	8,10	92,73%	1,51	51,21%
Charges activité forestière	0,00	0,00%	0,23	2,67%	0,46	5,27%	0,12	3,99%
Variation de stock	0,00	0,00%	-3,57	-41,51%	-0,26	-3,03%	-0,43	-14,42%
Charges financières	0,00	0,00%	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%	2,34	79,52%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,32	3,68%	0,09	2,89%
Provisions nettes ⁽³⁾	0,00	0,00%	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%	0,09	2,89%
Total charges	1,43	242,37%	5,08	59,07%	9,56	109,43%	2,43	82,41%
Résultat courant	-0,84	-142,37%	3,52	40,93%	-0,82	-9,43%	0,52	17,59%
Résultat exceptionnel	0,00	0,00%	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%	0,52	17,59%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,84	142,37%	-2,52	-29,30%	-1,12	-12,87%	0,22	7,41%
Revenus distribués ⁽¹⁾	0,00	0,00%	1,00	11,63%	0,30	3,44%	0,30	10,18%

⁽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 31/12/2024	Variation sur l'année 2025	Total au 31/12/2025
1- Fonds collectés			
Souscriptions			
Capital	11 551 601,00 €	503 904,00 €	12 055 505,00 €
Prime d'émission	2 516 036,00 €	172 382,00 €	2 688 418,00 €
Financements / emprunts			
Cession d'actifs forestiers			
Divers (à préciser)			
Total	14 067 637,00 €	676 286,00 €	14 743 923,00 €
2- Emplois des fonds			
. Frais de constitution			
. Frais prélevés sur la prime d'émission	2 324 982,36 €	272 820,01 €	2 597 802,37 €
. Stocks	6 164 957,03 €	1 182 654,52 €	7 347 611,55 €
. Achats d'actifs forestiers	2 318 340,07 €	495 529,71 €	2 813 869,78 €
. Autres immobilisations corporelles			
. Divers (à préciser)			
Total	10 808 279,46 €	1 951 004,24 €	12 759 283,70 €
Fonds collectés nets des fonds employés	3 259 357,54 €	-1 274 718,24 €	1 984 639,30 €

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	5						3					
Montant des factures en €	- 43 905,32				38 220,82	38 220,82	26 063,32					
Pourcentage des achats de l'exercice												
Pourcentage du CA de l'exercice	- 16,83 %				14,66 %	14,66 %	17,19 %					



Bois de la Haute Borne - CANDOR (60) & LASSIGNY (60)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

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	364 895 €	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 €
Bois des Souches VENDAT (03)	mars-2025	46	P.S.G. en cours d'exécution 2015-2032	Certification PEFC en cours	280 000 €	21 000 €	301 000 €
Bois d'Héronval GRANDRU (60) - MONDESCOURT (60)	avr-2025	44	P.S.G. en cours d'exécution 2015-2026	Certification PEFC en cours	540 000 €	40 500 €	580 500 €
Forêt de Saint Léon SAINT LEON (03) - VAUMAS (03)	juin-2025	42	P.S.G. en cours d'exécution 2015-2042	Certification PEFC en cours	920 000 €	69 800 €	989 800 €
TOTAL		916			10 177 606 €	800 669 €	10 978 275 €

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

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Biens forestiers				
Forêts - Immobilisations non amortissables				
Sols et éléments attachés	+ 2 529 355,22	+ 2 629 000,00	+ 2 028 150,22	+ 2 298 250,00
Forêts - Immobilisations amortissables				
Infrastructures, aménagements et bâtiments	+ 284 514,56		+ 290 189,85	
Matériels d'exploitation				
Parts de Groupements Forestiers ou assimilés				
G.F. ou assimilés détenus				
Forêts - Stocks				
Bois sur pied	+ 7 347 611,55	+ 7 887 000,00	+ 6 164 957,03	+ 6 894 750,00
Bois exploités après coupes et autres éléments				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux biens forestiers				
TOTAL I (Biens forestiers)	10 161 481,33	10 516 000,00	8 483 297,10	9 193 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Créances				
Ventes de bois et comptes rattachés	+ 27 687,24	+ 27 687,24	+ 132 042,92	+ 132 042,92
Locataires et comptes rattachés			- 500,00	- 500,00
Autres créances	+ 34 330,53	+ 34 330,53	+ 1 060 542,67	+ 1 060 542,67
Provisions pour dépréciation des créances				
Liquidités et valeurs assimilés				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 000 009,07	+ 2 001 403,78	+ 2 226 225,18	+ 2 226 225,18
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 89 583,71	+ 89 583,71	+ 110 361,88	+ 110 361,88
Provisions générales				
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 8 700,00	- 8 700,00	- 6 700,00	- 6 700,00
Dettes d'exploitation	- 75 098,08	- 75 098,08	- 190 781,99	- 190 781,99
Dettes diverses	- 4 352,55	- 4 352,55	- 17 552,04	- 17 552,04
Dettes diverses / Distribution				
Total II (Autres actifs et passifs d'exploitation)	2 063 459,92	2 064 854,63	3 313 638,62	3 366 433,58
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 20 401,15	- 20 401,15	- 12 674,94	- 12 674,94
Produits à répartir sur plusieurs exercices				
Total V (comptes de régularisation)	- 20 401,15	- 20 401,15	- 12 674,94	- 12 674,94
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	12 204 540,10		11 784 260,78	
Valeur estimée du patrimoine *		12 560 453,48		12 546 758,64

* 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 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	11 551 601,00		503 904,00	12 055 505,00
Capital en cours d'émission	0,00		0,00	0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	2 516 036,00		172 382,00	2 688 418,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvements sur prime d'émission	-2 324 982,36		-272 820,01	-2 597 802,37
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation	0,00		0,00	0,00
Ecarts sur dépréciation des biens forestiers	0,00		0,00	0,00
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	94 190,09	-70 294,15	0,00	23 895,94
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	-52 583,95	52 583,95		0,00
Résultat de l'exercice N	0,00		34 523,53	34 523,53
Subventions d'investissement				
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	0,00		0,00	
Acomptes sur distribution N			0,00	0,00
Acomptes sur liquidation				
Subvention d'investissement	0,00		0,00	0,00
Dividendes versés en N-1		17 710,20	-17 710,20	0,00
Total général	11 784 260,78	0,00	420 279,32	12 204 540,10

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 31/12/2025	
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 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits de l'activité forestière, autres produits et subventions		
Produits de l'activité forestière		
Loyers	50 459,79	45 553,87
Ventes de bois	93 909,90	207 134,03
Produits des parts de Groupements Forestiers ou assimilés		
Produits annexes		171,02
Subventions	31 851,46	1 886,60
Production stockée	-84 452,66	-209 583,84
Production immobilisée		
Total Produits de l'activité forestière	91 768,49	45 161,68
Achats et variation de stocks		
Matières premières et autres achats stockés	-2 650,82	
Variation de stocks	-28 312,18	-16 870,24
Charges sur le patrimoine forestier	10 485,04	29 361,84
Autres charges		
Total Achats et variation de stocks	-20 477,96	12 491,60
A. Résultat de l'activité forestière	112 246,45	32 670,08
Autres produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		473 355,03
Autres produits	18,34	0,67
Total Produits d'exploitation	18,34	473 355,70
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	169 064,68	374 344,84
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 675,29	20 489,22
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour dépréciation des stocks de bois sur pied		
Autres charges	7 501,63	202 680,75
Total Charges d'exploitation	182 241,60	597 514,81
B. Résultat d'exploitation	-182 223,26	-124 159,11
Produits financiers		
Produits financiers	104 500,34	38 905,08
Reprise d'amortissements et provisions		
Total Produits financiers	104 500,34	38 905,08
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	104 500,34	38 905,08
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)	34 523,53	-52 583,95
Total général	196 287,17	557 422,46

Tableau récapitulatif des placements forestiers

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels				
Domaines forestiers				
Total				
Terrains et constructions locatives				
Domaines forestiers	10 161 451,33	10 516 000,00	8 483 297,10	9 193 000,00
Total	10 161 451,33	10 516 000,00	8 483 297,10	9 193 000,00
Immobilisations en cours				
Domaines forestiers				
Participations contrôlées				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
Total				
Total général	10 161 451,33	10 516 000,00	8 483 297,10	9 193 000,00

Forêt de la Missandière - NOYERS (45) & THIMORY (45)
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 2025, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le code de commerce, le code forestier, le code monétaire et financier et selon les dispositions du règlement ANC 2024-06 du 4 octobre 2024 relatif aux comptes annuels des sociétés d'épargne forestière et des groupements forestiers d'investissement ;

En intégrant les adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ;

En intégrant les adaptations prévues par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié le 4 novembre 2022 par le règlement ANC 2022-06.

La première application du règlement ANC 2022-06 a conduit à un changement de méthode. Les incidences de ce changement ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

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 2025, 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 composée d'éléments enregistrés en immobilisation et en stock.

Éléments classés en immobilisation

- les sols des forêts
- les travaux d'aménagement de ces sols
- les constructions, et leurs agencements, 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.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des actifs, les frais de constitution ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Droits réels	57 306,71			57 306,71
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Domaines forestiers	2 323 249,32	501 205,00		2 824 454,32
Immobilisations en cours				
Total	2 380 556,03	501 205,00		2 881 761,03

État des amortissements des immobilisations

Éléments	Amortissement au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2025
Droits réels	62 215,96	5 675,29		67 891,25
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	62 215,96	5 675,29		67 891,25

État des provisions liées aux placements forestiers

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation exceptionnelle immobilisations				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total				

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2025	Dotations		Reprises		Montant provision au 31/12/2025
		Achat domaines forestiers	Patrimoine existant 01/01	Vente domaines forestiers	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2025						
Dépenses sur 2026						
Dépenses sur 2027						
Dépenses sur 2028						
Dépenses sur 2029						
Dépenses sur 2030						
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	27 687,24	27 687,24	
Autres créances	34 330,53	34 330,53	
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	
Autres comptes de régularisation			
Total	62 017,77	62 017,77	

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	-75 098,08	-75 098,08		
Dettes diverses	-4 352,55	-4 352,55		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance	-20 401,15	-20 401,15		
Total	-99 851,78	-99 851,78		

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
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 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Capital	11 551 601,00	636 758,00	132 854,00	12 055 505,00
Prime d'émission	2 516 036,00	172 382,00	0,00	2 688 418,00
Prélèvements sur prime d'émission	-2 324 982,36	-272 820,01	0,00	-2 597 802,37
Prime de fusion				
Prélèvements sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions de domaines forestiers				
Total	11 742 654,64	536 319,99	132 854,00	12 146 120,63

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2025	Résultat N - 1	Dividendes versés	Montants au 31/12/2025
Report à Nouveau	94 190,09	-52 583,95	-17 710,20	23 895,94
Total	94 190,09	-52 583,95	-17 710,20	23 895,94

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2025	Valeurs 31/12/2024	Variations
Autres Charges de l'activité forestière			
Charges locatives non récupérables			
Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers	0,00	473 355,03	-473 355,03
Impôts et taxes non récupérables	4 392,53	4 046,00	346,53
Total	4 392,53	477 401,03	-473 008,50
Produits annexes de l'activité forestière			
Produits annexes	0,00	171,02	-171,02
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transferts de charges sur honoraires de ventes			
Total	0,00	171,02	-171,02

Éléments	Valeurs 31/12/2025	Valeurs 31/12/2024	Variations
Autres Charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert forestier et dépositaire)	77 967,06	29 463,49	48 503,57
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	264,90	832,37	-567,47
Autres charges d'exploitation	19 797,28	18 878,23	919,05
Total	98 029,24	49 174,09	48 855,15
Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	0,00	473 355,03	-473 355,03
Autres produits d'exploitation			
Total	0,00	473 355,03	-473 355,03

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.

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

Cette mesure aura pour conséquence la possibilité pour votre GFI FORECIAL d'acquérir plus de massifs forestiers.

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

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2025 : 66 605		
Placements forestiers	10 161 481,33	
Autres actifs nets ⁽²⁾	2 043 058,77	
Valeur comptable	12 204 540,10	183,24
Valeur vénale des immobilisations locatives	10 516 000,00	
Autres actifs nets ⁽²⁾	2 044 453,48	
Valeur de réalisation	12 560 453,48	188,58
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	1 489 081,50	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine du GFI à la date de clôture de l'exercice	841 280,00	
Valeur de reconstitution	14 890 814,98	223,57

⁽¹⁾ Dans le cadre de la fixation des valeurs réglementaires, la valeur vénale des domaines forestiers correspond soit à la valeur d'expertise au 31/12/2025, 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.

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle de FIDUCIAL Gérance

La gestion de votre GFI est assurée par FIDUCIAL Gérance, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) au titre de la Directive 2011/61/UE en date du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014 sous le numéro GP-08000009.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, FIDUCIAL Gérance a mis en place et maintient opérationnel un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration, au Comité de Coordination de Conformité, Contrôle Interne groupe (4Ci) et Comité des Risques, de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance est articulé autour des principes suivants :

- Le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- L'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- La séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- La couverture de l'ensemble des activités de la Société ;
- Un dispositif de suivi des risques ;
- Un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau.
- Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} 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.

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

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

Par le Commissaires 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.

Bois du Fresnoy - MONTIGNY LENCOUP ET SALINS (77)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL -
ne préjuge pas des investissements futurs.



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 2024-2025, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 20 mai 2025.

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 **20 mai 2025** et la prochaine réunion aura lieu le **19 mai 2026**.

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 2024-2025 a représenté 3,6 millions d'euros pour un effectif de 73 personnes au 30 septembre 2025.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,4 millions d'euros soit 95 % 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 5 % 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 ».



Bois de la Grande Rue - BRETEAU (45)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par le GFI FORECIAL -
ne préjuge pas des investissements futurs.

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 2025.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 13 novembre 2025 puis le 9 avril 2026 dans le cadre de l'arrêté des comptes annuels clos le 31 décembre 2025.

Patrimoine

Le patrimoine de notre G.F.I. s'est étoffé en 2025 suite à l'acquisition de trois domaines forestiers, représentant un volume d'investissement global de 1 871 K€ actés en mains. Au 31 décembre 2025, votre G.F.I. se compose de quatorze domaines forestiers, représentant une surface totale de 916 ha répartis sur dix départements français (Allier (03), Cher (18), Côte d'Or (21), Loir-et-Cher (41), Loiret (45), Seine-et-Marne (77), Haute-Marne (52), Côte d'Or (21), Oise (60) et Essonne (91) dont les essences sont réparties comme suit : 78 % de feuillus, 20 % de résineux et 2 % en « autres ».

Gestion sylvicole

Au cours de cette quatrième année d'activité, la gestion sylvicole des domaines forestiers a été poursuivie 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 94 K€ sur l'exercice contre 207 K€ au titre de l'exercice 2024. Les loyers de chasse résultant de la location des domaines forestiers ont été comptabilisés pour un montant de 50 K€ contre 46 K€ au titre de l'exercice précédent. Le résultat de l'activité forestière tenant compte des achats et variation de stocks s'élève à 112 K€, contre 33 K€, pour l'exercice précédent, la production stockée (plus précisément le destockage) représentant - 84 K€ au titre de l'exercice contre - 210 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 86 % du patrimoine forestier de notre G.F.I. s'élève à 68 409 tonnes de CO₂, correspondant à environ 87 tonnes stockées de CO₂ par hectare.

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 2025 s'élève à 35 K€, correspondant à + 0,52 € par part. Il est à noter la réalisation d'un produit financier sur l'exercice d'un montant de 105 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 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, dans la continuité de l'exercice précédent, 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 2026 et des exercices suivants.

Marché des parts

Au 31 décembre 2025, 391 parts sont en attente représentant 0,59 % de la capitalisation du G.F.I..

La collecte brute, tenant compte du retrait de 734 parts, s'est élevée à 809 K€ au titre de l'exercice portant la capitalisation de notre G.F.I. à 15 M€ au 31 décembre 2025. Le plafond étant atteint pour bénéficier de l'IR-PME, la souscription de parts a été clôturée. Suite à l'adoption de la loi de Finances 2026, le plafond d'investissement ayant été relevé à 16,5 M€, les souscriptions sur le marché primaire ont été ré-ouvertes, le capital plafond statuaire le permettant sans modification des statuts du G.F.I..

Valeurs réglementaires

Les valeurs réglementaires au 31 décembre 2025 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 :** 12 204 540,10 €, soit 183,24 € par part
- **valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des forêts et de la valeur nette des autres actifs :** 12 560 453,48 €, soit 188,58 € par part
- **valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine :** 14 890 814,98 €, soit 223,57 € 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, lesquelles étant classiques.

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

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 **deux**. **À ce titre, nous vous rappelons que le vote des candidats est impératif, ne pouvant être délégué à un mandataire.**

En outre, la Société de Gestion envisage la participation à distance des Associés à l'Assemblée Générale. Les modalités seront indiquées ultérieurement étant précisé que le vote des associés non présents physiquement devra avoir été émis avant la tenue de ladite Assemblée, le vote en simultané n'étant pas techniquement possible.

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 espérant 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 2025

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 2025, 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 2025 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 et la modification de l'article 199 terdecies-OA du CGI.

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 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.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

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.

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.

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 commissaire aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

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 2025)

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.

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 76 048,77 € 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 80 914,00 € 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 commissaire aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

Projet de texte des résolutions

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

Première résolution

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2025 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social effectif au 31 décembre 2025 à **12 055 505 €**.

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 2025.

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 2025 sont les suivantes :

■ valeur comptable :

12 204 540,10 €, soit 183,24 € par part

■ valeur de réalisation :

12 560 453,48 €, soit 188,58 € par part

■ valeur de reconstitution :

14 890 814,98 €, soit 223,57 € 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 2025.

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 2025.

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 34 523,53 €

■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 23 895,94 €

■ formant ainsi un bénéfice

distribuable de 58 419,47 €

de répartir une somme de **19 753,77 €**, 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 2026 ;

3° / prend acte qu'après distribution de ladite somme le compte « report à nouveau » s'élève à **38 665,70 €**.

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 les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Jean-Christophe BRY et Vincent DANIS arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée, suite à la mise en place du renouvellement annuel par tiers des membres du Conseil de Surveillance conformément aux stipulations de l'article 13 des statuts,

1°/ approuve l'élection de deux (2) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 13 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2028, 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

■ **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

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

Néant

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.

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