Communication publicitaire

FIDUCIAL GÉRANCE

GFI FORECIAL 2

Bulletin Semestriel d'Information du Groupement Forestier d'Investissement



N° 2025 – S2 | Période analysée : 2ème semestre 2025 - Période de validité du 01.01.2026 au 30.06.2026

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

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Les équipes de FIDUCIAL Gérance vous adressent tout d'abord leurs meilleurs voeux pour cette année 2026 ; qu'elle soit pour chacune et chacun placée sous le signe de la réussite, de l'épanouissement et de précieux moments de joie partagée.

En 2024, le marché des bois sur pied s'est stabilisé globalement, mais le douglas, le peuplier et le pin maritime se sont différenciés par des hausses marquées (+10 % à +26 %), portant le prix moyen à 90 €/m³ (+7 %), un niveau rarement atteint depuis vingt ans. Cette reprise est intervenue après le cycle post-Covid, alternant flambée (+ 42 %) puis correction (-13 %).

Les résineux, en particulier, ont retrouvé leur vigueur : leur indice progresse de 14 %, revenant aux sommets de 2022. La dynamique est largement tirée par une forte demande en douglas, tandis que les problèmes sanitaires (scolytes) sur épicéa et sapin ne provoquent pas d'effets significatifs sur les prix.

Du côté du bois d'œuvre, un début d'année 2025 marqué par une offre particulièrement faible a été suivi d'une remontée des volumes au second semestre (+12 %), grâce à une mobilisation accrue des résineux surtout du douglas, du pin maritime et du sapin pectiné soutenus par des prix fermes.

À l'inverse, le chêne a poursuivi sa phase de repli : ses volumes ont chuté de 15 %, ce qui limite la progression globale des feuillus à + 6 % malgré la bonne tenue des autres essences.

Quant à la demande de bois, elle est restée ferme au premier semestre 2025, malgré une baisse du nombre moyen de soumissions par lot, tombé à 3,89. Cette baisse du nombre d'enchérisseurs suggère une sélectivité accrue de la part des acheteurs, mais ne remet pas en cause la solidité de la demande. En effet, la proportion de volumes vendus reste élevée, traduisant un besoin réel en matière première, notamment sur le marché national, où les acheteurs continuent de se positionner de façon active pour sécuriser leurs approvisionnements.

Le second semestre 2025 a été dynamique dans la mesure où la superficie de votre GFI FORECIAL 2 a doublé avec l'acquisition de trois forêts !

Le premier massif dit « Bois des Mines Noires » d'une superficie de 111 hectares se situe dans le département de l'Yonne (89).

Le second massif est « la forêt de La Fosse Jarry » située dans le département de la Seine-et-Marne (77). Le massif est d'une superficie de 39 hectares, composée d'une belle futaie de chêne adulte.

Le troisième massif est le « Bois d'Arguel et de l'Hospice » dans le département de la Somme (80), d'une superficie de 145 hectares et représente la plus grosse acquisition de votre GFI à ce jour.

Ces nouvelles acquisitions s'inscrivent dans la politique d'investissement définie.

Dans une volonté de mieux valoriser et développer votre GFI FORECIAL 2, chaque forêt acquise pour le GFI a été expertisée.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Flux net souscrit parts fondateurs, parts sponsors, parts classiques	**14,9 M€**
Associés	**559**
Forêts	**8**
Hectares	**549**
Prix de souscription depuis le 01.09.2023	**210 €**

Principaux risques

- Risques de liquidité
- Risque de perte en capital
- Risque de durabilité
- Risque d'exploitation et de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Pour tout renseignement ou achat de parts

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

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



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

Marché des parts

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Marché primaire

Souscriptions - *en nombre de parts*

	Souscriptions	Retraits	Soldes
1er trimestre	1 007	-	1 007
2ème trimestre	2 493	-	2 493
3ème trimestre	6 510	423	6 087
4ème trimestre	4 469	-	4 469
Total	14 479	423	14 056

Aucune part en attente de retrait au 31 décembre 2025.

Evolution du capital

Date	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
Nombre de parts	59 533	62 026	68 113	72 582
Flux net de parts	1 007	2 493	6 087	4 469
Capital social	8 929 950 €	9 303 900 €	10 216 950 €	10 887 300 €

Conditions de souscription

depuis le 01.11.2023

Libération : Totalité du prix à la souscription.

Jouissance des parts : 1er jour du mois suivant la souscription et son règlement.

Minimum de souscription : 30 parts pour les nouveaux associés.

Prix de souscription : 210 € net de tout autre frais. Le prix de souscription des parts du GFI applicable aux souscriptions intervenues suite au dépassement de la limite d'un montant total des souscriptions de 3.000.000 €, hors souscriptions initiales des Associés Fondateurs, se décompose comme suit :

(i) Nominal de la part : 150 € ;
(ii) Prime d'émission : 60 € (incluant une commission de souscription perçue par la Société de Gestion, qui ne pourra excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, TVA en sus au taux en vigueur).

Conditions de retrait

depuis le 01.09.2023

Prix de retrait : 189 €

Classification SFDR

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



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

Forêts du GFI FORECIAL 2

Bois des Hautes-Visées
Aisne (02)
Surface : 47 hectares

Bois de Longuevault
Loiret (45)
Surface : 44 hectares

Bois de Maison Dieu
Yonne (89)
Surface : 51 hectares

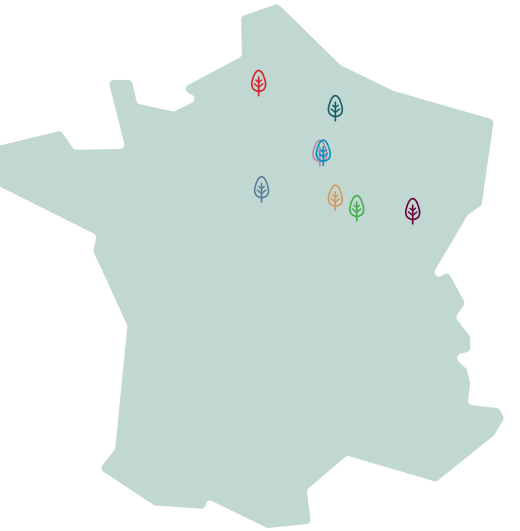
Forêt d'Autrey
Haute-Saône (70)
Surface : 40 hectares

Bois des Trois Maisons
Seine et Marne (77)
Surface : 70 hectares

Bois des Mines Noires
Yonne (89)
Surface : 111 hectares

Bois d'Arguel et de l'Hospice
Somme (80)
Surface : 145 hectares

Bois de la Fosse Jarry
Seine et Marne (77)
Surface : 39 hectares



Caractéristiques du GFI FORECIAL 2



- Chêne : **63 %**
- Hêtre : **23 %**
- Autres : **6 %**
- Mélèze / Epicéa : **4 %**
- Frêne : **3 %**
- Pin Laricio : **1 %**



- Yonne (89) : **30 %**
- Somme (80) : **26 %**
- Seine et Marne (77) : **20 %**
- Aisne (02) : **9 %**
- Loiret (45) : **8 %**
- Haute-Saone (70) : **7 %**

Les forêts acquises au cours du 2nd semestre 2025

Caractéristiques du Bois des Mines Noires

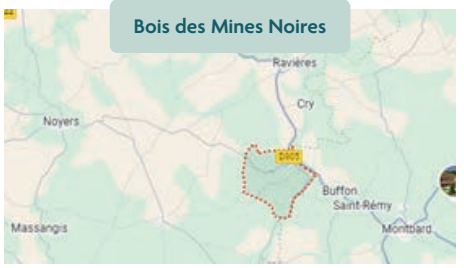
- La forêt est située dans le département de l'Yonne (89) sur les communes de Perrigny-sur-Armançon, Aisy-sur-Armançon et Cry.
- Sa superficie est de 111 hectares.
- Elle est peuplée d'un mélange futaie/taillis dominé par le chêne dans la futaie, le charme en accompagnement dans le taillis et 3 ha dominés par le pin sylvestre.
- La forêt dispose d'un Plan Simple de Gestion sur la totalité de la surface du massif. Le document est agréé jusqu'en 2029.
- La certification PEFC a été obtenue.
- Points forts : des sols calcaires typiques de la région Bourgogne offrent une bonne qualité de bois dans une région forestière dynamique. Qualité de bois facilement exploitable par une route forestière adaptée aux grumiers.

Caractéristiques de la forêt de La Fosse Jarry

- La forêt est située dans le département de la Seine-et-Marne (77), sur la commune de Dagny.
- Sa superficie est de 39 hectares.
- Futaie de chêne adulte avec en accompagnement un taillis de charme, frêne et tremble exploitable.
- Le Plan Simple de Gestion est en cours de rédaction.
- Points forts : une peupleraie bientôt exploitable complémente cette forêt. L'ensemble est traversé par des allées permettant de faciliter les exploitations.

Caractéristiques du Bois d'Arguel et de l'Hospice

- La forêt est située dans le département de la Somme (80) sur les communes de Neuville-Coppegueule, Le Mazis et Inval-Boiron.
- Sa superficie est de 145 hectares.
- Elle est peuplée de chêne, hêtre, mélèze, châtaignier et épicéa. La répartition des traitements est également diversifiée : futaie feuillue irrégulière, régulière, futaie résineuse irrégulière et régulière.
- La forêt dispose d'un Plan Simple de Gestion sur la totalité de la surface du massif. Le document est agréé jusqu'en 2033.
- La certification PEFC est en cours de validation.
- Points forts des accès au massif pour les grumiers et engins d'exploitation, les PSG attestent d'une gestion de la forêt visant à produire du bois d'œuvre de qualité tout en garantissant la biodiversité.







Principaux Risques

Risques de liquidité

La liquidité est fonction des demandes de souscription ou de retrait des parts enregistrées par la Société de Gestion. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession.

Risques de perte en capital

Les évolutions et aléas du marché de la sylviculture n'offrent pas de garantie en capital aux porteurs de part du GFI.

Risques de durabilité

Les événements dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance peuvent entraîner des risques de durabilité (ou risques ESG), impactant la valeur de l'investissement.

Risques d'exploitation et de variabilité des revenus

Le prix du bois est fluctuant, la sylviculture est soumise aux aléas climatiques et risques sanitaires, les revenus issus des coupes de bois ne sont pas garantis et peuvent évoluer dans le temps.

Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

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



Forêt de Longuevault - Loiret (45)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par le GFI FORECIAL 2 - ne préjuge pas des investissements futurs.

Etat du patrimoine forestier

Travaux et coupes effectués :

Bois des Hautes Visées : Visite d'instruction du plan simple de gestion qui prévoit un projet d'aménagement d'une route forestière avant les premières coupes d'éclaircies et renouvellement du bail de chasse.

Bois de Longuevault : Mise en vente cet automne de la coupe d'arbres mûrs sur l'ensemble de la forêt. Elle n'a pas encore trouvé preneur. Des négociations avec des exploitants locaux sont en cours en vue d'une vente à l'amiable.

Bois de Maison Dieu : Marquage et vente d'une coupe de douglas en parcelle N°9. Son exploitation est prévue en 2026.

Forêt d'Autrey : Il est à l'étude un projet de route forestière avec la Direction Départementale des Territoires en vue de l'octroi d'une aide à la réalisation des travaux.

Forêt des Trois Maisons : Il est à l'étude un projet de route forestière avec la Direction Départementale des Territoires en vue de l'octroi d'une aide à la réalisation des travaux.

Bois des Mines Noires : Marquage du périmètre et du parcellaire.

Forêt de la Fosse Jarry : Etablissement et présentation d'un nouveau Plan Simple de Gestion.

Bois d'Arguel et de l'Hospice : Marquage du périmètre et du parcellaire.

Glossaire

Eclaircie : Abattage de certains arbres, le plus souvent comportant des défauts, afin de diminuer la concurrence au sein d'un peuplement forestier. L'éclaircie libère de l'espace aux arbres d'avenir qui pousseront plus rapidement.

Gelif : Un arbre gélif est un arbre qui se fend sous l'action du gel. Un arbre gélif s'observe sur les troncs par une fente souvent visible à la base de l'arbre dans le sens de la longueur du tronc.

Frottis : Dégât occasionné par les cervidés ou les chevreuils sur les jeunes arbres, notamment dans les plantations. Ce dégât est très visible car les animaux écorcent l'arbre avec leurs bois.

Marteau forestier : Outil servant à désigner les arbres qui vont être prochainement abattus (martelage) lors d'une éclaircie ou d'une coupe jardinatoire. Ce marteau comporte les initiales du gestionnaire de la forêt afin d'identifier la personne qui a marqué la coupe.

Pédologie : La pédologie est l'étude du sol qui permet de comprendre ses principales caractéristiques et celles de la roche mère. L'analyse du sol permet d'implanter une essence forestière qui correspondra au lieu. L'étude du sol doit également se faire avec l'étude du climat notamment des précipitations. Ces deux facteurs permettent de savoir si une essence est adaptée ou non à la station.

Place de dépôt : Emplacement défini en forêt afin de recevoir, lors des prochaines coupes de bois, le bois abattu, souvent stocké en piles. Cette zone est accessible en camion et permet d'entreposer les bois avant leur transport à la scierie.

Parcellaire : Délimitation d'une forêt en parties nommées "Divisions", en vue de son étude et de sa gestion.

Informations

Conditions de souscription

Depuis le 1er novembre 2023

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation, le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de GFI. Tous ces documents sont disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr

Restriction US Person

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

Conditions de validité d'une souscription

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

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

Libération

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

Jouissance des parts

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

Minimum de souscription

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

Données Associés

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

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

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

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

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

Conditions de retrait

Depuis le 1er septembre 2023

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

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

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

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

Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire «Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières», le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - gestion.associes.scpi@fiducial.fr ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr.

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

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

Jouissance des parts

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

Délai de remboursement des retraits de parts

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

Conditions de cession des parts

Cession de gré à gré

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

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

Cession résultant d'une cession à titre gratuit

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

Assemblée Générale 2026 - Avis à candidature

Le Conseil de Surveillance de votre GFI se compose de **neuf (9)** membres nommés statutairement pour une durée de trois (3) exercices expirant à la date de l'Assemblée Générale statuant, en 2026, sur les comptes de l'exercice 2025.

Conformément à l'article 13 des statuts, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité. En conséquence, cette année, **neuf (9)** mandats arrivent à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée sur le site Internet de la Société de Gestion.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, **sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts.**

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 15 mars 2026 au plus tard.** Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis l'espace « **Associé** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail :** vie.sociale.scpi@fiducial.fr, à la Société de Gestion **le 31 mars 2026 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Plus d'informations

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

Photo de couverture :
Bois d'Arguel et de l'Hospice - Yonne (89)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par le GFI FORECIAL 2 - ne préjuge pas des investissements futurs.

FIDUCIAL GÉRANCE

Bureaux : 41 avenue Gambetta
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr
E-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

GFI FORECIAL 2

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