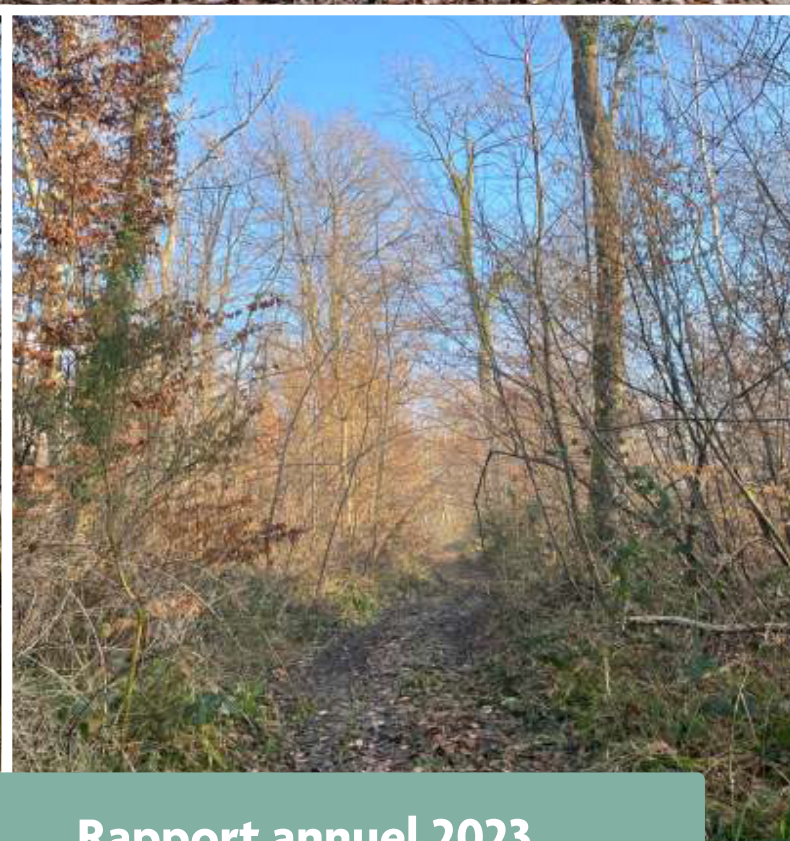


FORECIAL 2

Groupement Forestier d'Investissement



Rapport annuel 2023

FORECIAL 2

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 nominal au 31/12/2023 : 6 910 200 €
922 558 184 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers G.F.I. n°23-05 du 09 juin 2023 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 9 juillet 2024

Exercice 2023

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 2023

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000€
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associés.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'Administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

M. David GUYOT - Président

M. Olivier BERTAUD

M. Alain BISSETTA

M. Vincent DANIS

M. Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRE

M. François LIZE

M. Louis ORSONI

M. Bertrand PULLES

M. Éric REY

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON Serge BOTTOLI

Expert Forestier

CONSEILS ESTIMATIONS GESTION D'ESPACES BOISES (CEGEB)

68 rue du Centre – 60 350 BERNEUIL-SUR-AISNE

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

EDITORIAL

L'exercice 2023 dont la durée est exceptionnellement de quasiment treize (13) mois constitue la première période d'activité de votre GFI FORECIAL 2.

En un an, votre GFI FORECIAL 2 a acquis un (1) massif forestier, de 47 hectares pour un montant de 0,6 M€, valorisé par l'expert à 0,6 M€.

Une nouvelle forêt (44 hectares) acquise lors du 1^{er} semestre 2024, ainsi qu'une forêt (51 hectares) sous promesse s'inscrivent dans la politique d'investissement définie, à savoir :

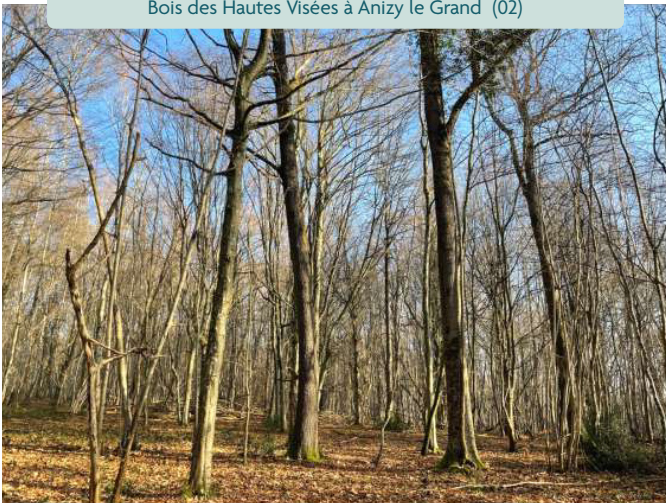
- Investir dans des forêts présentant un potentiel de valorisation permettant de produire des arbres de qualité et disposant de débouchés dans des industries de transformation de bois ;
- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC) ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;
- En d'autres termes, mettre en place une stratégie d'alignement à long terme avec les objectifs liés à la biodiversité, celle-ci intègre également la mise en place progressive de services éco-systémiques.

Il est souligné que, dès ce premier exercice, le prix de souscription de la part est passé de 200 € à 210 €.

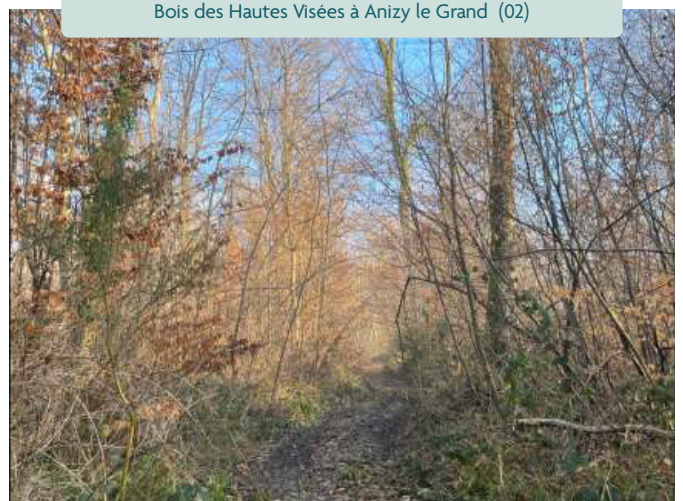
Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce premier rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Bois des Hautes Visées à Anizy le Grand (02)



Bois des Hautes Visées à Anizy le Grand (02)



Le GFI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2023

Capitalisation	9,7 M €
Nombre de parts	46 068
Nombre d'associés	427
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	176,02 €
Valeur de reconstitution par part	196,66 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	210,00 €
Prix de retrait ⁽²⁾	189,00 €
Périodicité de versement du dividende	annuelle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 01 septembre 2023.

⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 01 septembre 2023.

Patrimoine forestier au 31/12/2023

Nombre de forêts	1
Hectares	47 ha
Valeur vénale hors droits	600 000 €
Loyers quittancés HT	2 248 €

Compte de résultat 2023 en € par part

Revenus locatifs	0,05 €	Charges d'exploitation	1,25 €
Vente de bois	0,00 €	Charges financières	0,00 €
Produits financiers	0,98 €	Résultat net	-0,20 €
Résultat exceptionnel	0,01 €		

La forêt du GFI 2



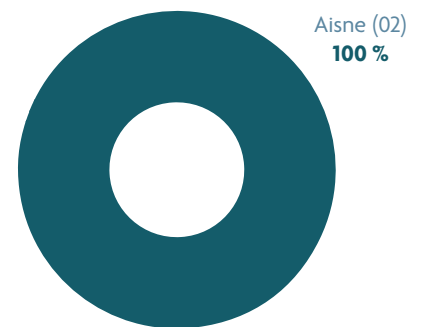
Bois des Hautes-Visées
Aisne (02)
Surface : 47 hectares

FORECIAL 2

Catégorie	Groupement Forestier d'Investissement
Date de création / de constitution	13/12/2022
Classification SFDR	Article 8 ⁽³⁾

⁽³⁾ Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement, plus d'informations sont disponibles sur notre site internet.

Forêts par zones géographiques



Essences du GFI



Sommaire

Éditorial	page 3
Le GFI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique 2023 - 2024	page 6
Conjoncture forestière 2023	page 7
Le marché des forêts 2023	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable	page 10
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 16
Composition du patrimoine au 31 décembre 2023	page 18
Présentation des comptes annuels	page 19
Annexe aux comptes annuels	page 23
Rapport du Conseil de Surveillance	page 30
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 31
Projet de texte des résolutions	page 34
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 36

Conjoncture économique 2022 - 2023

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

Une croissance ralentie...

Les perspectives de croissance de la zone euro ont été régulièrement revues à la baisse tout au long de l'année 2023 : le PIB dans la zone euro n'a augmenté que de +0,6 %. En France, la croissance économique s'établit à +0,9 % en 2023 selon l'INSEE ; soit une baisse de 1,6 point par rapport à 2022 à cause notamment du ralentissement de la consommation et de l'investissement. Les dépenses de consommation des ménages n'ont en effet progressé que de +0,7 % en 2023, contre +2,1 % en 2022 ; les consommateurs ayant continué de restreindre leurs dépenses. Concernant les investissements des entreprises, la progression s'est limitée à +1,2 % en 2023 contre +2,3 % en 2022. L'investissement s'est ralenti et les entreprises ont moins exporté, reflétant un affaiblissement de la demande extérieure et des pertes de compétitivité. Toutefois, un redressement progressif au cours de l'année 2024 semble de mise. A mesure que l'inflation recule et que la progression des salaires se poursuit, les revenus réels devraient être amenés à rebondir et contribuer ainsi à la croissance.

Dans ce contexte, le nombre de défaillances d'entreprises a augmenté de +36 % en 2023 par rapport à 2022. Le rythme s'est particulièrement accéléré au dernier trimestre 2023, avec plus de 16 800 défaillances enregistrées, au plus haut depuis 2012/2013. Cette accélération est liée au rattrapage post-covid mais surtout aux difficultés des acteurs économiques liées à la conjoncture, plus qu'à celles liés au remboursement des PGE. Le nombre de défaillances devrait se maintenir en 2024 à un niveau comparable à 2023, tant la dynamique économique semble insuffisante. Ces conditions de stagnation économique interrogent sur la solvabilité des entreprises locataires et en conséquence sur le potentiel de baisse des revenus locatifs. En terme de perspectives de croissance, il est anticipé une croissance du PIB de l'ordre de +1,0 % en France en 2024 ; l'activité devant rester modérée à court terme, avant de se redresser et croître de +1,5 % en 2025 et 2026, soutenue dans un premier temps par la consommation, puis ensuite par l'investissement.

...couplée à un repli de l'inflation

Concernant l'inflation, cette dernière a fortement baissé au cours de l'année 2023, passant de 6,7 % sur un an glissant à fin 2022, à 4,1 % à fin 2023. Cette baisse est portée notamment par le recul de l'inflation de l'alimentation et des produits manufacturés. Les prix de l'énergie augmentent eux aussi moins vite, malgré une certaine volatilité liée à la hausse des tarifs réglementés de vente de l'électricité en août 2023 et aux tensions géopolitiques.

Ce repli progressif de l'inflation fait suite à la mise en place d'une politique monétaire restrictive par la Banque centrale Européenne (BCE) dont le mandat fixe une cible d'inflation à 2 % sur longue période. Cette tendance baissière de l'inflation devrait se poursuivre sur les prochains mois avec une modération des coûts de main d'œuvre et l'atténuation des effets des chocs énergétiques passés. Par ailleurs, des goulots d'étranglement du côté de l'offre et la réouverture de l'économie après la pandémie devraient également confirmer cette tendance de fond.

Une hausse de taux sans précédent

Au cours de l'année 2022, la BCE avait procédé à 4 hausses de taux successives pour contrer l'inflation galopante : les taux directeurs des principales opérations de refinancement étaient ainsi passés de 0 à 2,50 %.

En 2023, l'inflation étant persistante et les répercussions sur l'économie présentant un temps de latence estimé entre 12 à 18 mois, la BCE a continué

de poursuivre sa politique monétaire restrictive et a procédé à 6 hausses de taux complémentaire. Les taux d'intérêt des principales opérations de refinancement, celui de la facilité de prêt marginal et celui de la facilité de dépôt s'établissent à fin 2023 à respectivement 4,50 %, 4,75 % et 4,00 %.

Dans le même temps, la BCE confirme être déterminée à assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de sa cible de 2 % à moyen terme. Elle considère que les taux d'intérêt directeurs se situent désormais à des niveaux qui, maintenus pendant une durée suffisamment longue, contribueront fortement à atteindre cet objectif. Les marchés financiers anticipent dorénavant une baisse des taux dès le mois de juin 2024 pour la BCE. Le Conseil des gouverneurs fera en sorte que les taux directeurs de la BCE se situent à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire.

Perspectives 2024 pour le secteur immobilier

Pour les marchés immobiliers, la hausse des taux a été globalement intégrée dans la valorisation de nombreux actifs mais la fragmentation des marchés concerne tous les types d'actifs, dont les primes de risque peuvent encore augmenter, à savoir :

- La prime de risque locatif ;
- La prime de risque de crédit sur les emprunts d'État français compte tenu de la trajectoire budgétaire de la France jugée peu compatible avec l'objectif de réduction d'une dette publique parmi les plus élevés de la zone euro ;
- La prime de risque d'obsolescence fonctionnelle, territoriale et technique.

Il convient de noter que la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs entraîne des conséquences lourdes au niveau :

- (i) de l'actif des portefeuilles : à cet égard, le volume d'investissement affiche un repli de plus de 50 % par rapport à la moyenne décennale ; le montant total des transactions en immobilier commercial dépassant à peine un volume de 14 Md€ en 2023 ;
- (ii) du passif des véhicules : la collecte de nouveaux capitaux est en recul très prononcé avec une collecte nette des SCPI passant de 10,2 Md€ à 5,7 Md€ en 2023 ;

Force est de constater que la fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers. Les baisses de taux prévisibles en 2024, permettent d'entrevoir une reprise du secteur immobilier, tant par un retour progressif des transactions que grâce à l'amélioration des conditions de financement. Seulement l'arrivée à échéance des dettes levées dans un contexte de taux plus favorable constitue un point d'attention pour les secteurs capitalistiques tels que l'immobilier.

Si le choc de la hausse des taux d'intérêt sur la valorisation de l'immobilier est maintenant mesurable, un autre choc pourrait apparaître dont l'ampleur est aujourd'hui difficilement quantifiable, celui de la baisse potentielle des revenus locatifs en liaison avec la stagnation économique. Le consensus de marché privilégie néanmoins la perspective d'un atterrissage en douceur permettant la baisse progressive des taux d'intérêt, sans considérer les effets de décalage du resserrement des politiques monétaires sur l'activité. Le phénomène d'indexation des loyers affiche toujours un potentiel de croissance des revenus locatifs après un atterrissage des valeurs ayant été cristallisé en 2023. Le potentiel de réversion et d'indexation toujours conséquent pour les actifs immobiliers répondant à une vraie demande utilisateur semble constituer un soutien de poids pour le secteur immobilier. ■

Source : IEIF, BDF, Immostat, BCE, INSEE

Conjoncture forestière 2023

Contexte forestier

L'année 2023 en France a connu une année particulière sur le plan climatique et politique. Voici quelques faits marquants :

- Sécheresse et canicules sans précédent sur l'ensemble du territoire ;
- Incendies de forêts inédits (plus de 70 000 ha), touchant des zones productives (Aquitaine, etc.) et des régions jusque-là épargnées (Nord de la Loire) ;
- Multiples interventions d'ONG et influenceurs sur la gestion forestière face au changement climatique, y compris une émission télévisuelle grand public (Aux arbres citoyens) ;
- Proposition de loi forestière par Mathilde PANOT (LFI) pour la résilience des forêts ;
- Commission parlementaire sur l'adaptation au changement climatique et la restauration des milieux forestiers ;
- Engagements du Ministère de l'Agriculture pour financer les reconstitutions post-incendies et les adaptations ;
- Réunion du Comité de pilotage ministériel « Agriculture, Alimentation, Forêt-bois » de France 2030, soulignant la création de valeur économique et la transition écologique du secteur ;
- Les Assises de la Forêt et du Bois, conclues en mars 2022, semblent partiellement reprises par les nouveaux ministres en charge. La filière Forêt-Bois fait face à des tensions internationales et économiques en 2023, mais certains aspects sont encourageants pour l'avenir.

Des signaux encourageants :

- Hausse du prix des matières premières avec la flambée de l'énergie ;
- Fin des importations de produits sciés de Russie ;
- Augmentation des exportations vers les États-Unis, en baisse au Canada ;
- Utilisation croissante du bois dans les constructions.

Dans ce contexte, l'activité des scieries de feuillus a été élevée toute l'année, tandis que celle des résineux a chuté au second semestre.

Prix des bois sur pied en forêt

En 2023, le marché des forêts a continué d'attirer les investisseurs, avec une hausse des prix, passant de 5 374 € à 5 895 € entre 2022 et 2023. Cela est dû aux nombreux avantages de la propriété forestière, tels que la rentabilité à long terme, la faible volatilité, et les services écologiques fournis (conservation des habitats, capture du carbone).

Le marché du bois reste dynamique avec une croissance constante. Les principaux produits vendus sont le bois d'œuvre, le bois de chauffage et les produits dérivés (meubles, construction, papeterie). Le bois reste un produit apprécié pour sa durabilité et sa polyvalence, et peut être facilement recyclé.

Perspectives à long terme

Le marché des forêts est fiable, avec des prix susceptibles d'augmenter à mesure que la demande croît. Le bois, matériau polyvalent, est très recherché et rentable, faisant du marché des forêts et du bois un investissement intéressant à long terme.

Contexte économique

La dynamique varie entre feuillus et résineux : les feuillus ont connu une année dynamique, tandis que les résineux ont souffert en fin d'année. Les attaques de scolytes ont perduré, moins intenses dans certaines régions grâce à une météorologie plus clémente, mais toujours vigoureuses dans d'autres comme le Morvan.

Prix selon les essences

Feuillus

- Chêne : Demande élevée sur le marché français et européen, avec des prix et une demande restés élevés ;
- Frêne sain : Prix stables à légèrement en hausse, surtout pour les gros diamètres destinés à l'export ;
- Hêtre : Prix en hausse, particulièrement dans l'est de la France.

Résineux

- Douglas : Demande et prix effondrés à partir de juin en raison de stocks importants ;
- Résineux blancs (épicéa et sapin) : Demande en baisse à partir de septembre ;
- Pin maritime : Marché orienté à la hausse malgré les incendies d'été.

Bois d'industrie

La hausse des prix de l'énergie a entraîné une augmentation de la demande ainsi que des prix du bois de chauffage et du bois énergie. Les bois de trituration pour la papeterie restent très demandés dans le massif aquitain.

Conclusion

Le marché des bois a été favorable en 2023 pour les producteurs de feuillus, avec des prix élevés en raison de la demande et de la concurrence. Les vendeurs de résineux ont connu un premier semestre dynamique, suivi d'une fin d'année plus mitigée. Les perspectives pour 2024 sont incertaines en raison des incertitudes géopolitiques et de la faible croissance annoncée, ce qui pourrait entraîner un tassement des prix des bois. ■

Source : « ONF/France Bois Forêts / Le bois International »

Le marché des forêts 2023

Dans un contexte immobilier marqué par l'incertitude, le marché des forêts conserve une dynamique de croissance favorable, selon l'analyse de la base de données de transaction forestière DVF réalisée conjointement par le Comité des Forêts et l'agence Forêt Patrimoine.

En 2023, les prix de vente de massifs forestiers ont connu une hausse de 2,7%, s'inscrivant dans la tendance haussière observée depuis 2016 qui s'établit en moyenne à 4,4 % pour la période.

Les volumes échangés en 2023 (104 242 ha) sont légèrement supérieurs à ceux observés annuellement depuis 2016 (101 859 ha/an en moyenne), confirmant la résilience de l'attractivité des investissements forestiers.

Les propriétaires forestiers, en particulier ceux de grands massifs, sont de plus en plus courtisés par des investisseurs institutionnels, qui trouvent dans ce marché une source de revenus stable et durable assortie d'une appréciation constante de la valeur de leurs actifs.

La valorisation des services écosystémiques de la forêt, notamment en matière de protection de la biodiversité et du stockage du carbone, amène en effet, une diversification des sources de revenus reposant historiquement sur la production de bois, tirant également les prix à la hausse.

Pour les particuliers, l'investissement forestier continue d'offrir de multiples avantages : diversification de patrimoine, rentabilité des exploitations, protection des espaces naturels, de la biodiversité et des paysages, pratiques d'activités cynégétiques. Le régime fiscal spécifique appliqué aux forêts rend par ailleurs cet investissement particulièrement attractif grâce à des abattements sous condition de gestion durable. En plus de pouvoir bénéficier d'un lieu où se vivent des expériences de vie, être propriétaire de sa forêt, c'est être libre d'appliquer les principes de gestion correspondant à ses objectifs et valeurs.

Comme chaque année, le Comité des Forêts et Forêt Patrimoine ont analysé la base de données publique DVF, afin de fournir à leurs adhérents et clients une information capitale pour comprendre quels fondamentaux sous-tendent la structure et l'évolution du volume et du prix des forêts transitant chaque année d'un propriétaire à un autre.

La synthèse de ce travail comprend 3 axes : le volume du marché des forêts en 2023, l'évolution de l'indice des prix des forêts, ainsi qu'un focus sur les forêts de 50 ha et plus.

En 2023 encore, le prix des forêts augmente sur l'ensemble du territoire. En vingt ans, il a plus que doublé. Cette augmentation est plus nette depuis 2017, en particulier pour les forêts de plus de 50 ha.

I — Le volume du marché des forêts en 2023

Entre 85 et 125 000 ha de forêts sont échangés par an. Nous remarquons que, à l'image de la forêt privée française, le plus grand nombre de transactions représente des petites parcelles. Le marché se contracte pour les domaines forestiers de plus de 100 ha. Si ces derniers ne représentent qu'une centaine de transactions par an, ils représentent près de 30 % des surfaces échangées chaque année.

II — L'évolution de l'indice des prix des forêts

Le prix des forêts a doublé au cours des vingt dernières années ; depuis 2017 il subit une augmentation encore plus marquée. Après la forte hausse de 2022, la progression des prix ralentit, mais demeure conséquente.

La valeur moyenne indiquée dans le tableau ci-dessous reflète l'ensemble des transactions de 1ha et plus, sur la totalité du territoire Français, concernant tous types de forêts et classes de surfaces confondues ; il s'agit d'une moyenne « brute ».

L'information à retenir concerne l'évolution régulière et à la hausse de la valeur moyenne : **Le prix moyen des forêts a augmenté de 31 % entre 2016 et 2023.**

Il convient toutefois de rappeler que ces chiffres n'ont aucune pertinence dans le cadre d'une analyse par comparaison. À titre d'exemple, les forêts du Var n'ont rien de comparable avec les sapinières des Vosges. Une expertise forestière reste toujours nécessaire pour déterminer la valeur vénale d'une forêt. Un tel travail repose sur une analyse des différentes composantes de la forêt (peuplement, valeur du foncier, etc.)

On observe en effet une grande hétérogénéité des valeurs moyennes à l'hectare. Les forêts du Nord de la France sont en moyenne, beaucoup plus chères que celles du Sud de la France. Plusieurs facteurs expliquent ces différences. La qualité des sols forestiers est souvent meilleure dans la moitié nord, l'accès et le relief beaucoup moins contraignant et le climat plus clément.

Cela joue à la fois sur la valeur du foncier, mais aussi sur la valeur des peuplements qui sont en moyenne plus riches (notamment en chêne dans le grand bassin Parisien). Ces régions bénéficient de surcroît d'un maillage historiquement plus dense d'industries de transformation et par conséquent, d'une meilleure valorisation du bois.

Une étude menée en 2021 par le Comité des Forêts a aussi montré que la valeur du foncier forestier est intimement liée à la pression sur le foncier immobilier rural en général. Cela explique, en partie, la valeur élevée des forêts dans les régions Île-de-France, Hauts de France et Normandie.

Il est également intéressant d'observer que certains départements plus méridionaux dotés de filières bois bien structurées, comme dans les Landes, et le Tarn (Montagne Noire, un des grands bassins Français de production de Douglas) se démarquent nettement au sud d'une ligne Mâcon-La Rochelle.

On observe une variation importante par classe de surface : plus la surface est importante plus le prix à l'hectare est élevé.

Une première explication se trouve dans la rareté des grandes forêts, lesquelles sont plus recherchées et donc plus chères. Par ailleurs, les plus grandes forêts bénéficient souvent d'une gestion plus qualitative s'inscrivant dans une logique d'amélioration des peuplements et sont par conséquent plus riches en bois de qualité.

Les forêts de moins de 10 ha sont plus difficiles à gérer et à valoriser en raison, par exemple, du morcellement des parcelles et des difficultés que cela génère.

Les transactions de forêts de taille inférieure correspondent souvent aussi à des opérations de remembrement du foncier.

III — Zoom sur les forêts de 50 ha et plus

Le prix des forêts de plus de 50 ha, reflète le dynamisme des acquéreurs institutionnels et des investisseurs privés sur ce segment de marché. **Le nombre de transactions annuel en 2023 reste assez stable, autour de 300 pour une surface totale proche de 40 000 ha.**

À l'inverse **le Sud-Est demeure dans la fourchette basse des prix avec une certaine constance.**

L'Est, suit les tendances nationales.

Enfin, **on retrouve entre les régions la même disparité** que celle observée sur la carte de la valeur par départements, pour les mêmes raisons. L'arrivée de nouveaux acteurs, comme les **Groupements Forestiers d'Investissement (GFI)**, et le **retour d'institutionnels** dans l'investissement forestier entraînent une tension sur les grands massifs. La multiplication des ventes par **appel d'offres**, qui devient une pratique de plus en plus courante, témoigne de la tension qui traverse le marché.

Ce mode de commercialisation a également une incidence ponctuelle sur la hausse des prix.

Le segment des grandes forêts de plus de 50 hectares, marqué par une forte demande et une hausse des prix, reflète l'intérêt croissant des investisseurs institutionnels et privés.

Conclusion :

Le marché des forêts en France continue de démontrer une résilience et une attractivité remarquables, même dans un contexte immobilier globalement incertain.

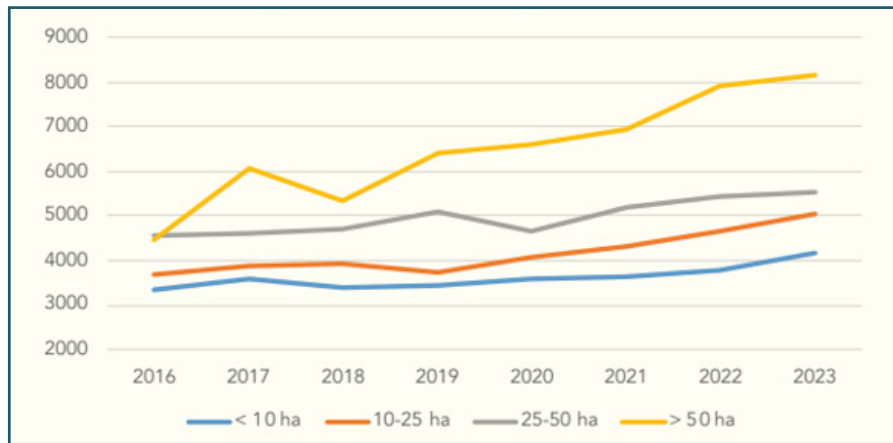
À la croisée des enjeux de lutte contre le changement climatique, de lutte contre l'érosion de la biodiversité et de fourniture de produits bois, les forêts françaises, dont la qualité générale reste exceptionnelle, se positionnent comme un investissement clé. Cette dynamique positive place le marché forestier français dans les secteurs économiques stratégiques pour l'avenir. ■

L'augmentation constante des prix et le volume stable des transactions témoignent de l'intérêt soutenu pour les investissements forestiers.

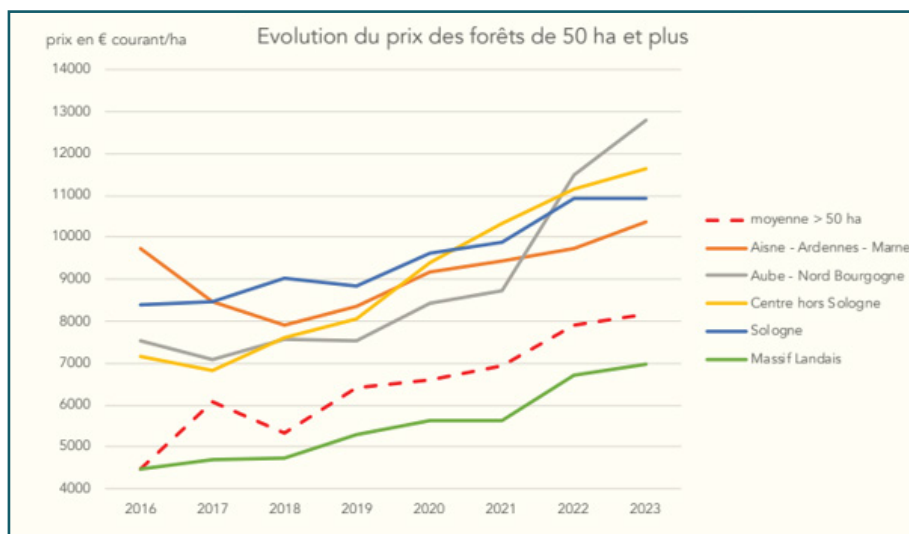
Les acteurs du marché forestier sont de plus en plus motivés par des initiatives visant à valoriser les services écologiques des forêts, notamment la biodiversité et la captation de carbone. Ces initiatives, via des mesures compensatoires, offrent désormais aux propriétaires forestiers de nouvelles sources de revenus et une nouvelle valorisation des forêts.

Source : « Forêt Patrimoine »

ÉVOLUTION DU PRIX DES FORÊTS PAR CLASSES DE SURFACES



ÉVOLUTION DU PRIX DES FORÊTS DE 50 HECTARES ET PLUS



Sources graphiques : forêt-patrimoine.com

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

Contribuer au développement des territoires

Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG.

Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les événements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neuf thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

Environnementaux :

- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux ;
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

Sociaux :

- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes ;
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales ;
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

Gouvernance :

- Pratiques de gestion responsable et éthique ;
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes ;
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, durant les prochains mois, FIDUCIAL Gérance complètera le dispositif ESG par, d'une part, la finalisation de sa charte de gestion durable et écoresponsable et, d'autre part, la mise en application d'une grille « ESG » de la forêt qu'elle est en train de développer, reposant sur des critères spécifiques portant sur la préservation de la biodiversité, la protection des sols, la prévention des dépérissements, le recours à des prestataires locaux.

Engagement actif & dialogue

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité. Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme ;
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination ;
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;

- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;

- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middlednext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023. A court terme, les SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC seront soumises au label au premier semestre 2024. Tous les autres fonds suivront la même dynamique.



Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir

prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts.

CITATION DE T. GAIFFE :

« En tant qu'investisseur majeur, nous avons une responsabilité envers les générations futures. Nous devons apporter à nos clients et nos partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à notre société et au respect de notre environnement » ■

Nos Groupements Forestiers et l'Investissement Responsable

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture irrégulier ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique.

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

Une sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC)

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture irrégulière, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture irrégulière est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc..).

Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- Pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- Limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- Contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

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

Des services éco-systémiques

La protection de la biodiversité intègre également la mise en place de services éco-systémiques.

Informations sur la durabilité

Réglementation Taxonomie

Le GFI FORECIAL 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 2023, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Nous vous précisons qu'il s'agit du premier exercice social depuis la constitution du G.F.I. FORECIAL 2 en date du 13 décembre 2022 et qu'il a une durée exceptionnelle de douze (12) mois et demi (1/2).

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 2023 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 2023 ;
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023 ;
- Quitus à la Société de Gestion ;
- Quitus au Conseil de Surveillance ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution) ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions.

Absence de mandats des membres du Conseil de Surveillance à échéance :

Nous vous indiquons qu'aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Nous vous rappelons à ce titre que le Conseil de Surveillance se compose de neuf (9) membres nommés aux termes des statuts en date du 13 décembre 2022 pour trois (3) ans, arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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

Concernant les Plans Simples de Gestion (P.S.G.) des bois et forêts, ceux-ci feront l'objet d'une approbation lors de la prochaine Assemblée Générale et ce, conformément aux dispositions du Code forestier.

Jetons de présence :

Concernant le versement annuel des jetons de présence, il est soumis à votre vote une résolution fixant le montant annuel global à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à 6 750 € et ce, à compter de l'exercice 2024 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il est proposé de prendre acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier :

Concernant l'éventuelle cession d'un ou de plusieurs éléments du patrimoine forestier ou les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine forestier, il est proposé une résolution aux fins d'autoriser la Société de Gestion à réaliser ces opérations aux conditions qu'elle jugera convenables et ce, à compter de l'exercice 2024 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions 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 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 » **OU** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net** .

L'Assemblée Générale 2024 sera tenue **en présentiel**.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- Soit par téléphone : **01 49 97 56 80** ;
- Soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr** ;
- Soit par courrier : **41 avenue Gambetta 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

A la constitution du GFI FORECIAL 2, les Associés ont versé la somme d'un million cinq cent soixante-quinze mille trois cent soixante euros (1 575 360 €) constituant leur apport en numéraire correspondant à un million trois cent douze mille huit cents euros (1 312 800 €) de capital social et deux cent soixante-deux mille cinq cent soixante euros (262 560 €) de prime d'émission, divisé en 8 752 parts sociales de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale et trente euros (30 €) de prime d'émission par part sociale.

Durant l'exercice 2023, il a été enregistré la souscription de 37 316 parts au nominal de 150 €.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 5 597 400 € pour atteindre 6 910 200,00 € au 31 décembre 2023, répartis sur 46 068 parts sociales.

La collecte brute s'est élevée à 9 250 020 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription successivement de 180 € (Associés Fondateurs), de 200 € (applicable aux souscriptions intervenues postérieurement à la constitution du G.F.I. et jusqu'au 31 août 2023) puis, en dernier lieu, à compter du 1^{er} septembre 2023, de 210 €. La capitalisation est portée à 9 674 280 € au 31 décembre 2023.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2023, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Durant l'exercice 2023, 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.

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de GFI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

Évolution du patrimoine

Investissements

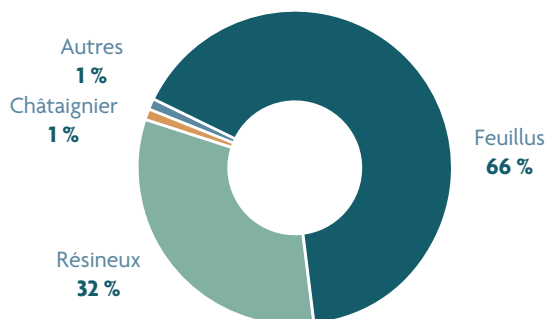
Au cours de l'exercice 2023, votre GFI a signé, en date du 12 octobre 2023, l'acquisition du domaine forestier Les Hautes Visées (02), développant 47 ha, pour un volume d'investissement de 645 K€ actes en mains.

Cessions d'actifs

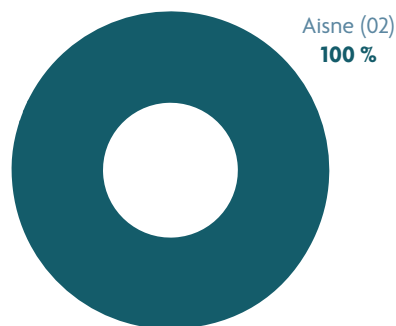
Au cours de l'exercice 2023, votre GFI n'a arbitré aucun actif.

Composition du patrimoine forestier

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de votre GFI représente une superficie totale de 47 ha, répartie sur un domaine forestier.



Essences du GFI



Forêts par zones géographiques

BOIS DES HAUTES-VISÉES

■ REGION FORESTIERE DU SOISSONNAIS

Acquisition : octobre 2023

Département : Aisne (02)

Commune : Anizy-le-Grand et Wissignicourt

Surface : 47 hectares

Type de peuplement : Chêne et hêtre en majorité

PSG : agréé jusqu'en 2024

Forêt en cours de certification PEFC

Bail de chasse en cours 2023/2024

Points forts : Forêt se trouvant sur de bons sols forestiers, idéaux pour produire des chênes de qualité ; de plus, la forêt dispose d'un bon potentiel cynégétique grâce à sa proximité avec le massif de Saint-Gobain.

Valeur vénale

L'expert forestier, le cabinet CEGEB, a procédé à l'expertise de la forêt composant le patrimoine de votre GFI au 31/12/2023. La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2023 s'établit à 600 K€ hors droits correspondant au prix d'acquisition.

	Forêts (K€)
Paris	
Île-de-France	
Régions	600
Europe	
Totaux	600

Compte de résultat au 31 décembre 2023

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FORECIAL 2 arrêtés au 31 décembre 2023 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2023.

Le résultat net de votre GFI ressort à -9 K€.

Le résultat de l'activité forestière fait ressortir un bénéfice de +2 K€ à fin 2023, constitué intégralement par les loyers de chasse générés par la location du domaine forestier détenu par votre GFI.

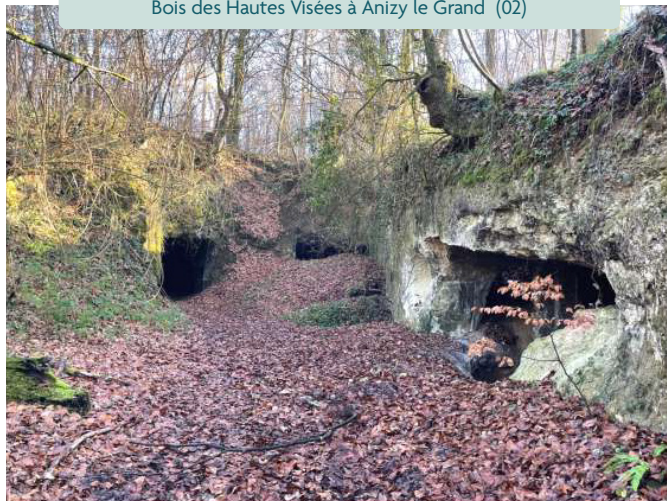
Le résultat d'exploitation, hors activité forestière, fait ressortir une charge nette de 58 K€ à fin 2023. Celle-ci s'explique principalement par

les taxes et impôts divers (62 K€), les honoraires divers (51 K€) et les charges de gestion courante (27 K€).

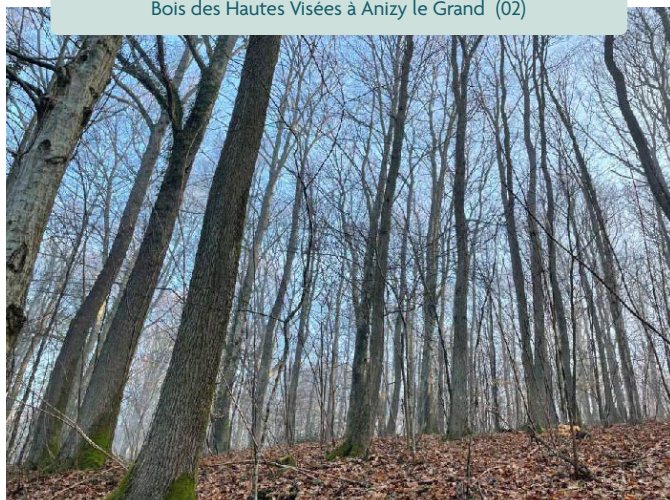
Le résultat financier fait ressortir un produit de 45 K€, exclusivement généré par le placement d'une partie de la trésorerie disponible sur des comptes à terme. Aucune charge financière n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2023.

Le résultat net de votre GFI s'élève ainsi à -0,20 € par part, ne permettant pas de distribuer de dividende pour l'exercice 2023. ■

Bois des Hautes Visées à Anizy le Grand (02)



Bois des Hautes Visées à Anizy le Grand (02)



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
Régions	100 %
Totaux	100 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : Décembre 2022

Nominal de la part : 150 €

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
2023	6 910 200 €	9 250 020 €	46 068	427	925 002 €	210 € *

* Ci-après le tableau détaillé de l'exercice 2023 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	8 752	180 €	1 575 360 €	10 %	157 136 €
Période 1	16 170	200 €	3 234 000 €	10 %	323 400 €
Période 2	21 146	210 €	4 440 660 €	10 %	444 066 €
TOTAL	46 068		9 250 020 €		925 002 €

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
2023	Pas de cession ou de retrait sur l'année 2023				

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2023
Dividende versé au titre de l'exercice ⁽¹⁾	0,00 €
dont % des revenus non récurrents	0,00 %
Prix de souscription ⁽²⁾	210,00 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	0,00 %
Prix de part acquéreur moyen de l'exercice	201,00 €
Taux de distribution ⁽³⁾	0,00 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	-0,20 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ Depuis le 1er septembre 2023

⁽³⁾ Taux de distribution déterminé comme suit :

Il est le rapport :

- 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).

⁽⁴⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers

	2023	% du Total des Revenus
Revenus		
Recettes activité forestière	0,00	0,00 %
Recettes baux de chasse	0,14	0,19 %
Autres produits	0,00	0,00 %
Production stockée	0,00	0,00 %
Production immobilisée	0,00	0,00 %
Produits financiers	2,89	3,84 %
Autres produits d'exploitation	72,27	95,97 %
Total	75,30	100,00 %
Charges ⁽²⁾		
Commission de gestion	0,06	1,94 %
Autres frais de gestion	75,87	119,42 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %
Charges financières	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00 %
Sous-total charges externes	75,94	100,84 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00 %
Provisions nettes ⁽³⁾	0,00	0,00 %
Sous-total amortissements et provisions	0,00	0,00 %
Total charges	75,94	100,84 %
Résultat courant	-0,64	-0,84 %
Résultat exceptionnel	0,04	0,05 %
Résultat net	-0,60	-0,79 %
Revenus distribués ⁽¹⁾	0,00	0,00 %

⁽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 à la constitution	Durant l'exercice 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	-	9 250 020,00	9 250 020,00
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	-	-	-
+ Cession	-	-	-
- Acquisitions de forêts et travaux immobilisés		- 600 000,00	- 600 000,00
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission		- 27 446,44	- 27 446,44
- Frais d'acquisition non récupérables		- 1 344,00	- 1 344,00
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion		-1 103 101,30	-1 103 101,30
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	-	-	-
Sommes restant à investir	0,00	7 518 128,26	7 518 128,26

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	3		1			1			1			1
Montant des factures en €	293 426,32		- 44 480,00			- 44 480,00			2 248,00			2 248,00
Pourcentage des achats de l'exercice	24,67 %		- 3,74 %			- 3,74 %			100 %			100 %
Pourcentage du CA de l'exercice												

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

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 droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
FORÊTS							
Forêt des Hautes-Visées - ANIZY-LE-GRAND & WISSIGNICOURT (02)	23/10/2023	47	P.S.G. agréée jusqu'en 2024, un nouveau P.S.G. est en cours de dépôt avec une projection du peuplement souhaité sur 80 ans	Certification PEFC en cours ⁽¹⁾	600 000 €	44 841 €	644 841 €
TOTAL		47			600 000 €	44 841 €	644 841 €

⁽¹⁾ Certification obtenue au 1^{er} semestre 2024.

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2023	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Biens forestiers		
Forêts - Immobilisations non amortissables		
Sols et éléments attachés	+ 150 000,00	+ 150 000,00
Forêts - Immobilisations amortissables		
Infrastructures, aménagements et bâtiments		
Matériels d'exploitation		
Parts de Groupements Forestiers ou assimilés		
G.F. ou assimilés détenus		
Forêts - Stocks		
Bois sur pied	+ 450 000,00	+ 450 000,00
Bois exploités après coupes et autres éléments		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Provisions liées aux biens forestiers		
TOTAL I (Biens forestiers)	600 000,00	600 000,00
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	+ 3 746,00	+ 3 746,00
Locataires et comptes rattachés		
Autres créances	+ 1 961 289,86	+ 1 961 289,86
Provisions pour dépréciation des créances		
Liquidités et valeurs assimilés		
Valeurs mobilières de placement	+ 4 532 212,00	+ 4 532 212,00
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	+ 1 314 110,41	+ 1 314 110,41
Provisions générales		
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes		
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	- 300 989,12	- 300 989,12
Dettes diverses	- 100,00	- 100,00
Total II (Autres actifs et passifs d'exploitation)	7 510 269,15	7 510 269,15
Comptes de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance	- 1 498,00	- 1 498,00
Produits à répartir sur plusieurs exercices		
Total V (comptes de régularisation)	-1 498,00	-1 498,00
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	8 108 771,15	
Valeur estimée du patrimoine *		8 108 771,15

* 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 à la constitution	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	0,00		6 910 200,00	6 910 200,00
Capital en cours d'émission	0,00		0,00	0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	0,00		2 339 820,00	2 339 820,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvements sur prime d'émission	0,00		-1 131 891,74	-1 131 891,74
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	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	0,00			0,00
Résultat de l'exercice N-1	0,00	0,00		0,00
Résultat de l'exercice N	0,00		-9 357,11	-9 357,11
Subventions d'investissement	0,00		0,00	0,00
Total général	0,00	0,00	8 108 771,15	8 108 771,15

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	
Crédit Révolving non tiré au 31/12/2023	
Instruments financiers de couverture du risque de taux	
- Swap de taux sur emprunt hypothécaire	
- Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Total	

Compte de résultat

	Au 31/12/23
Produits de l'activité forestière, autres produits et subventions	
Produits de l'activité forestière	
Loyers	2 248,00
Ventes de bois	
Produits des parts de Groupements Forestiers ou assimilés	
Produits annexes	
Subventions	
Production stockée	
Production immobilisée	
Total Produits de l'activité forestière	2 248,00
Achats et variation de stocks	
Matières premières et autres achats stockés	
Variation de stocks	
Charges sur le patrimoine forestier	
Autres charges	
Total Achats et variation de stocks	
A. Résultat de l'activité forestière	2 248,00
Autres produits d'exploitation	
Reprise d'amortissement d'exploitation	
Reprise de provision d'exploitation	
Transferts de charges d'exploitation	1 131 891,74
Autres produits	0,12
Total Produits d'exploitation	1 131 891,86
Charges d'exploitation de la société	
Diverses charges d'exploitation	148 401,70
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour dépréciation des stocks de bois sur pied	
Autres charges	1 040 996,59
Total Charges d'exploitation	1 189 398,29
B. Résultat d'exploitation	-57 506,43
Produits financiers	
Produits financiers	45 301,32
Reprise d'amortissements et provisions	
Total Produits financiers	45 301,32
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	45 301,32
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	600,00
Reprise d'amortissements et provisions	
Total Produits exceptionnels	600,00
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	
Total Charges exceptionnelles	
D. Résultat exceptionnel	600,00
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	-9 357,11
Total Général	1 180 041,18

Tableau récapitulatif des placements forestiers

	Exercice 2023	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels		
Domaines forestiers		
Total		
Terrains et constructions locatives		
Domaines forestiers	600 000,00 €	600 000,00 €
Total	600 000,00 €	600 000,00 €
Immobilisations en cours		
Domaines forestiers		
Participations contrôlées		
Titres de participation		
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées		
Total		
Total général	600 000,00 €	600 000,00 €

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Il s'agit du premier exercice comptable du GFI FORECIAL 2 dont la durée est exceptionnellement de douze (12) mois et demi (1/2), du 13 décembre 2022 au 31 décembre 2023.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier et selon les dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général en intégrant des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC relatif à l'établissement des comptes des SCPI et ce, dans l'attente de l'adoption de dispositions spécifiques aux comptes des GFI. Ces adaptations sont parties intégrantes des analyses du groupe de travail constitué par l'ANC qui prévoit à ce jour que les GFI aient à appliquer leurs propres règles comptables qui seront définies par référence aux deux règlements préalablement cités. 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 2023, 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 hors investissements forestiers 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, édifiés 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 Immaturo) – pour son coût d'acquisition ou valeur d'apport – dans le cadre d'une exploitation forestière, constitue un stock.

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

Le coût de revient est constitué par le coût d'achat des matières et fournitures consommées, augmenté de toutes les charges directes ou indirectes de

production à l'exclusion des frais financiers, diminué des subventions perçues dans le cadre des travaux sylvicoles.

- Nature des opérations générant des coûts de production : préparation des sols, plantation et regarnis, la régénération assistée ;
- Nature des opérations générant des charges de production : charges engagées au stade de l'entretien, charges engagées pour la réalisation des différentes opérations, constituent des charges de production.

Provisions pour dépréciation d'actifs

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

Cession du bois sur pied ou coupé

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

Créances

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

Subventions reçues

Les subventions reçues sont traitées en :

- Subventions d'investissement lorsqu'elles sont destinées au financement d'immobilisations (essentiellement les routes et pistes). Dans ce cas, elles sont inscrites au bilan en capitaux propres et rapportées au compte de résultat selon le rythme d'amortissement des immobilisations subventionnées ;
- Subventions de travaux sylvicoles lorsqu'elles sont destinées au financement de la création des stocks. Dans ce cas, elles viennent en diminution des coûts générés par les travaux ;
- Subventions d'exploitation lorsqu'elles ne sont pas destinées au financement d'immobilisations ou de stocks. Dans ce cas, elles sont comptabilisées en produits d'exploitation lors de leur encaissement.

Loyers de chasse

Les baux de chasse sont facturés et comptabilisés chaque année.

Plus et moins-values sur cession d'actif

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'actif sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription 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 à la constitution	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Domaines forestiers		150 000,00		150 000,00
Immobilisations en cours				
Total		150 000,00		150 000,00

État des amortissements des immobilisations

Éléments	Amortissement à la constitution	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2023
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

État des provisions liées aux placements forestiers

Éléments	Provisions à la constitution	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2023
Dépréciation exceptionnelle immobilisations				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision à la constitution	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2023
		Achat domaines forestiers	Patrimoine à la constitution	Vente domaines forestiers	Patrimoine à la constitution	
Dépenses sur 2023						
Dépenses sur 2024						
Dépenses sur 2025						
Dépenses sur 2026						
Dépenses sur 2027						
Dépenses sur 2028						
Total PGE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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			
Créances locataires	3 746,00	3 746,00	
Autres créances	1 961 289,86	1 961 289,86	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	1 965 035,86	1 965 035,86	

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	300 989,12	300 989,12		
Dettes diverses	100,00	100,00		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance	1 498,00	1 498,00		
Total	302 587,12	302 587,12		

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions à la constitution	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2023
Dépréciations des créances clients				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes à la constitution	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Capital		6 910 200,00 €		6 910 200,00 €
Prime d'émission		2 339 820,00 €		2 339 820,00 €
Prélèvements sur prime d'émission			- 1 131 891,74 €	- 1 131 891,74 €
Prime de fusion				
Prélèvements sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions de domaines forestiers				
Total		9 250 020,00 €	- 1 131 891,74 €	8 118 128,26 €

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants bruts à la constitution	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants bruts 31/12/2023
Report à Nouveau	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2023
Autres Charges de l'activité forestière	
Charges locatives non récupérables	
Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers	1 131 891,74
Impôts et taxes non récupérables	100,00
Total	1 131 991,74
Produits annexes de l'activité forestière	
Produits annexes	
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions	
Transferts de charges sur honoraires de ventes	
Total	

Éléments	Valeurs 31/12/2023
Autres Charges d'exploitation	
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert forestier et dépositaire)	49 646,44
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	62 104,90
Autres charges d'exploitation	34 206,46
Total	145 957,80
Produits d'exploitation	
Transferts de charges d'exploitation	1 131 891,74
Autres produits d'exploitation	0,12
Total	1 131 891,86

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

Au niveau du GFI FORECIAL 2, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. ■

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution du GFI

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2023 : 46 068		
Placements forestiers	600 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	7 508 771,15	
Valeur comptable	8 108 771,15 €	176,02 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	600 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	7 508 771,15	
Valeur de réalisation	8 108 771,15 €	176,02 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	905 974,57	
10 % HT du prix de souscription		
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine du GFI à la date de clôture de l'exercice	45 000,00	
Valeur de reconstitution	9 059 745,72	196,66 €

⁽¹⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Dispositif de contrôle et de conformité

1. LE CONTRÔLE INTERNE

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

1. Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
2. Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
3. Le « Code de déontologie de la gestion des GFI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
4. L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 Les principes d'organisation

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- L'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégués. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- La séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable du FIA (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, est mise en place depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- L'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;
- Le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques aux membres du Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance via un Comité des risques et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- Les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- Leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- La primauté du respect de l'intérêt du client ;
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- La prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- L'éthique professionnelle ;
- Le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. LE CONTRÔLE EXTERNE

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

2.1 Par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion du GFI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité du GFI, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 Par le Commissaire aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre GFI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 Par le Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE a été désigné en qualité de dépositaire de votre GFI aux termes de l'article 33 des statuts.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- Veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- Assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- Assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. LE CONTRÔLE DES RISQUES

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

■ Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- Du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque GFI ;
- Du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'un GFI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

■ Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable.

■ Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

■ Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

■ Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation. ■

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2022-2023, comme preneurs de risque.

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 et la dernière réunion s'est tenue le **21 mai 2024**.

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 2022-2023 a représenté **3,2 M€** pour un effectif de **70 personnes** au 30 septembre 2023.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **3 M€**, soit **94 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2 M€**, soit **6 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre G.F.I., 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 2023, lequel constitue son premier exercice depuis sa constitution qui a une durée exceptionnelle de douze (12) mois et demi (1/2).

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni la première fois le 3 avril 2024 dans le cadre de l'arrêté des comptes annuels clos le 31 décembre 2023.

Patrimoine

Le patrimoine de votre G.F.I. a commencé à se constituer à la fin de l'exercice 2023. Au 31 décembre 2023, votre G.F.I. se compose d'un (1) massif forestier d'une surface totale de 48 ha situé dans l'AINNE (02) dont les essences sont réparties comme suit : 66 % de feuillus, 32 % de résineux, 1 % de châtaigniers et 1 % en « autres ». Ce domaine forestier a été acquis moyennant le prix principal de 600 k€.

Gestion sylvicole

S'agissant de la première année d'activité de votre G.F.I., les produits d'exploitation hors transferts de charges sont uniquement constitués des loyers de chasse résultant de la location du domaine forestier pour un montant de 2 k€.

La gestion sylvicole est en cours de mise en place avec la préparation d'un nouveau plan simple de gestion, l'agrément du précédent arrivant à échéance au cours de l'exercice 2024. Le nouveau plan simple de gestion est en cours de dépôt avec une projection du peuplement souhaité sur quatre-vingts (80) années.

La Stratégie de développement de la Société de Gestion est d'être très sélectif dans les investissements à réaliser et d'éviter tout conflit d'intérêt, notamment, avec le G.F.I. FORECIAL. Des critères de sélection vont être arrêtés dans ce cadre.

Comme indiqué dans son rapport annuel ainsi que lors de la première réunion du Conseil de Surveillance, 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 réfléchit à 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.

Résultat net

En considération du montant des coûts fixes liés à la gestion courante, aux taxes et impôts divers et aux différents honoraires résultant de la mise en activité, le résultat net de l'exercice 2023 s'élève à - 9 k€, correspondant à - 0,20 € par part.

Marché des parts

Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en suspens ou à la vente.

La collecte brute s'est élevée à 9 250 k€ au titre de l'exercice portant la capitalisation de votre G.F.I. à 9,7 M€ au 31 décembre 2023.

Valeurs réglementaires

Les valeurs réglementaires au 31 décembre 2023 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** : 8 108 771,15 €, soit 176,02 € par part

■ **valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des forêts et de la valeur nette des autres actifs** : 8 108 771,15 €, soit 176,02 € par part

■ **valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine** : 9 059 745,72 €, soit 196,66 € par part.

Les comptes et les documents associés n'appellent de notre part aucun commentaire supplémentaire.

Nous vous proposons, en conséquence, d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

Nous attirons votre attention sur les résolutions suivantes :

■ L'autorisation de vente d'éléments d'actifs forestiers quand cela s'avère nécessaire pour remembrer des parcelles ou effectuer des échanges et ce, dans l'intérêt du G.F.I. et de la mise en valeur de son patrimoine forestier sous le contrôle du Conseil de Surveillance qui surveillera le bon usage de cette délégation.

■ Le montant annuel de la rémunération du Conseil de Surveillance dont la fixation est proposée globalement à 6 750 €, soit 750 € par membre en cas de participation effective sur l'exercice.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Dans le cas où vous ne pourriez pas vous rendre à l'Assemblée Générale, nous vous conseillons, en conséquence, de cocher la case B en donnant, soit pouvoir au Président du Conseil de Surveillance, soit à tout associé de votre choix en vous assurant de sa présence effective. De même, en cas de nouvelles résolutions ou amendement de résolutions.

N'hésitez pas, si vous avez des questions, à nous solliciter, FIDUCIAL Gérance nous fera suivre toutes vos interrogations ou vos demandes.

Prenez soin de vous et de vos proches. ■

Pour le Conseil de Surveillance

David GUYOT
Président du Conseil de Surveillance

Rapport sur les comptes annuels

FORECIAL 2

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 2023

A l'assemblée générale du Groupement Forestier d'Investissement FORECIAL 2,

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 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, d'une durée exceptionnelle de 12 mois et 19 jours, 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 13 décembre 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 Conseils Estimations Gestion d'Espaces Boisés – CEGEB- expert indépendant désigné statutairement en date du 13 décembre 2022.

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.823-10-1 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 20 juin 2024

Le commissaire aux comptes

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

Rapport spécial

FORECIAL 2

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 2023)

A l'assemblée générale du Groupement Forestier d'Investissement FORECIAL 2,

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

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés de l'exécution des conventions suivantes, passées 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

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

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 925 002.00 € 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, au taux de 1 % hors taxes du montant des opérations effectuées.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice. ■

Fait à Lyon, le 20 juin 2024

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 au 31 décembre 2023 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2023 à 6 910 200 €.

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 Commissaires aux Comptes ;

sur l'exercice clos le 31 décembre 2023,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

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 2023.

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 2023.

Cinquième résolution

- Affectation du résultat de l'exercice -

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 ;

décide, après avoir constaté que le résultat net de l'exercice s'élève à - 9 357,11 €, de l'affecter en totalité au compte « report à nouveau ».

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

- **valeur comptable :**
8 108 771,15 €, soit 176,02 € par part ;
- **valeur de réalisation :**
8 108 771,15 €, soit 176,02 € par part ;
- **valeur de reconstitution :**
9 059 745,72 €, soit 196,66 € par part.

Septième 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.

Huitième résolution

- Autorisation de vente d'éléments d'actifs forestiers -

L'Assemblée Générale,

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

autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine forestier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables après qu'elle ait obtenu l'avis favorable du Conseil de Surveillance.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine forestier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale sur ce point.

Neuvième résolution

- Fixation du montant de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance – Remboursement des frais de déplacement -

L'Assemblée Générale,

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

1°/ fixe à 6 750 € la rémunération globale à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance et ce, à compter de l'exercice 2024 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point ;

2°/ prend acte que les membres du Conseil de Surveillance pourront, en outre, prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentations des justificatifs nécessaires.

Dixième 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. ■

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxonomie européenne définit les caractéristiques des activités dites «durables» et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

OUI	X NON
<p>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ___% dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p>dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%</p>	<p>Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de: ___% d'investissements durables ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p>ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p>ayant un objectif social</p> <p>X Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier, ont-elles été atteintes?

La démarche d'investissement responsable relative au GFI FORECIAL 2 a été définie à l'aune des engagements pris par FIDUCIAL Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir :

- Contribuer au développement des territoires ;
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociétale des entreprises (« RSE ») ;
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Afin de répondre à ses engagements ESG, le GFI s'est fixé les objectifs suivants :

- Investir dans des actifs favorisant une gestion écoresponsable des forêts ;
- Investir dans des actifs favorisant la croissance des arbres afin d'assurer la pérennité et la vitalité des forêts et ainsi répondre aux grands enjeux sociétaux de notre société (préserver l'environnement, fournir du bois à la société, etc.)
- S'inscrire dans une démarche de progrès et d'amélioration continue de façon à les accompagner les parties prenantes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ; et
- Contribuer au développement d'une société vertueuse en tenant compte des enjeux environnementaux, de biodiversité, sociaux et de gouvernance ;
- Affirmer la place de la forêt et du bois dans l'économie nationale.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Le GFI FORECIAL 2 n'a pour le moment pas désigné d'indice de référence pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales qu'il promeut.

Une réflexion est actuellement menée pour mesurer la durabilité de nos investissements notamment sur la quantification du stockage

de carbone dans nos forêts, et sur notre taux de certification PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification).

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Compte tenu de la création du GFI FORECIAL 2 le 13 décembre 2022, il n'y a pas d'année précédente.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissements durables mais les actifs détenus dans le GFI FORECIAL 2 sont des actifs forestiers durables, ayant pour objectif fondamental l'atténuation du changement climatique, la protection et la préservation de la biodiversité mais il n'est pas exclu prochainement qu'une part de l'actif net du produit financier entre dans la définition de l'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Le produit financier n'a pas d'objectif à ce jour d'investissements durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le cadre des règlements UE2019/2088 s'appliquant pour l'investissement dans des actifs immobiliers, il n'est pas adapté à l'investissement dans des actifs forestiers. Le GFI FORECIAL 2 ne prend pas en compte les principales incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le GFI FORECIAL 2 ne prend pas en compte les principales incidences négatives.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 100%.

Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

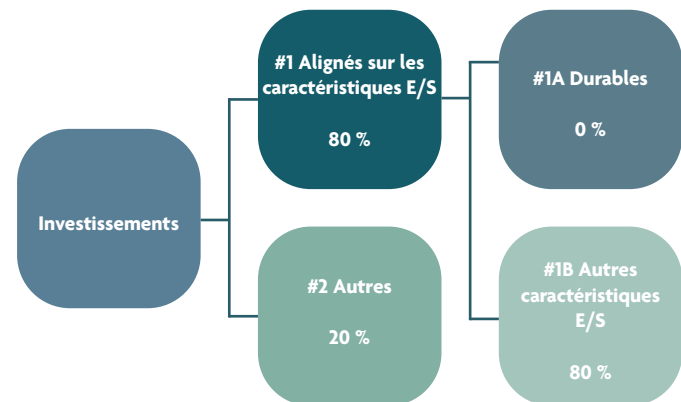
Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
Forêt des Hautes Visées	Forêt	100 %	France

Quelle était l'allocation d'actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple.
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le GFI est investi principalement en bois ou forêts, terrains nus à boiser, accessoires et dépendances inséparables des bois et forêts (tels que des bâtiments, notamment des maisons forestières), infrastructures liées à la gestion des bois et forêts, matériels de sylviculture et d'exploitation forestière, terrains à vocation pastorale hors des parties boisées justifiant d'une mise en défens ou terrains à boiser du groupement, terrains de gagnage et de culture à gibier et étangs enclavés ou attenants à un massif forestier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le cadre général de la démarche d'investissement socialement responsable (« ISR ») du GFI consiste à inscrire la totalité du portefeuille dans une dynamique d'amélioration continue de sa performance extra-financière. De ce fait, la société de gestion procède graduellement à la mise en œuvre des principes essentiels suivants dans le cadre de la gestion de l'ensemble des actifs forestiers détenus par le GFI :

- Diversité des essences : sélection de plusieurs essences sur une même parcelle ;
- Habitats et biodiversité : maintien sur les parcelles d'éléments servant d'habitats à la faune et flore locales ;
- Préservation du CO2 des sols : méthodes sylvicoles évitant au maximum le relargage du CO2 des sols. Ce dispositif est complété par les principes exposés ci-dessous, qui sont appliqués dans la mesure du possible :
- Mélange d'essences : sauf exception, disposition de différentes essences en bandes alternées ou par poches ;
- Diversité et provenances : sélection prudente pour chaque essence d'une faible part de provenances listées comme utilisables dans les fiches-espèces, en complément des provenances locales conseillées ;
- Résistance associative : choix d'essence présentant la meilleure combinaison de résistance aux aléas et au réchauffement climatique. Dans la gestion des actifs forestiers détenus par le GFI, la Société de gestion applique des Plans Simples de Gestion (PSG) agréés qui contribuent à la gestion durable des forêts (respect des principes du développement durable tels que définis par la Conférence mondiale de Rio en juin 1992).

Le PSG d'une forêt est un document légal obligatoire, établi par son propriétaire et régissant pour une à deux décennies, le programme des coupes et des travaux. Il est soumis à l'agrément de l'autorité de tutelle en forêt privée, le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). Les forêts détenus par le GFI appliqueront des plans simples de gestion agréés qui contribueront à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements et à un équilibre sylvocynégétique. Le GFI investit dans des forêts certifiées PEFC. La certification PEFC accrédite cette bonne gestion, permettant ainsi au consommateur d'identifier la provenance du bois et de s'assurer du respect des principes de gestion durable : écologiquement adapté, socialement bénéfique et économiquement viable.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la taxonomie européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée en complément selon deux autres catégories.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre et/ou réalisable techniquement et économiquement

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE se compare-t-il aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable

Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Sont inclus dans la catégorie « #2 Autres » les actifs liquides, qui par nature ne portent pas atteinte aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le GFI. Ces actifs représentent au maximum 20 % des actifs du GFI.

Quelles actions ont été prises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales pendant la période de référence ?

À l'issue d'une période de trois (3) ans à compter de la première offre au public, l'actif du GFI doit comporter pour au moins 80 % des biens forestiers mentionnés ci-dessus et des sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) dans les conditions définies aux articles L.352-1 à L. 352-6 du Code forestier. L'objectif (non garanti) de la Société de Gestion est la détention par le GFI de (i) environ 85 % des biens forestiers mentionnés ci-dessus et des sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) et (ii) environ 15 % de produits de trésorerie. La poche de trésorerie sera composée de liquidités, dépôts à terme, OPCVM monétaires et bons du trésor. La promotion des caractéristiques environnementales vise l'ensemble des actifs forestiers détenus par le GFI, soit minimum 80 % de ses actifs.

Les actifs dans lesquels sera investie la poche de trésorerie du GFI, soit maximum 20 % de ses actifs, devront intégrer des garanties minimales sur le plan environnemental ou social.

Comment ce produit financier s'est-il comporté par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Le GFI FORECIAL 2 n'a pas recours à un indice de référence spécifique désigné pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

En quoi l'indice de référence diffèrait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. ■

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