

# GFI FORECIAL

Bulletin Semestriel d'Information du  
Groupement Forestier d'Investissement

# Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Les équipes de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent tout d'abord leurs meilleurs voeux pour cette année 2025 ; qu'elle soit pour toutes et tous, fructueuse mais aussi synonyme de moments de joie et d'émotions.

Le second semestre 2024 a vu votre GFI acquérir 2 nouvelles forêts portant à 784 hectares la superficie totale des 12 forêts composant le patrimoine de FORECIAL.

La première forêt acquise, dite « Forêt de Haute Borne », se situe dans l'Oise (60), d'une superficie de 50 hectares et est composée principalement de chênes et de douglas.

La seconde forêt se situe dans le Loire et Cher (41) et se nomme « Forêt de Larsinthe 2 », celle-ci étant attenante à la forêt de Larsinthe déjà présente dans le patrimoine de FORECIAL. Ses 23 hectares viennent étendre la superficie de la forêt à 102 hectares. Elle est composée principalement de chênes et d'une plantation de résineux.

Ces 2 forêts sont labellisées PEFC et disposent chacune d'un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé, en cours de validité sur plusieurs années.

Ces nouvelles acquisitions s'inscrivent dans la politique d'investissement définie, à savoir :

- Investir dans un potentiel de valorisation permettant de produire des arbres de qualité,
- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture irrégulier,
- Favoriser la protection des sols,
- Anticiper le réchauffement climatique,
- Stratégie d'alignement à long terme avec les objectifs liés à la biodiversité.

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

**Nous vous remercions de votre confiance.**

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



En ce début d'année 2025, FIDUCIAL Gérance propose une approche différenciée et pédagogique pour faire connaître 4 grands métiers de la SCPI : Investissement et Arbitrage, Property Management (Gestion/Location/Travaux), Fund Management (Gestion financière des SCPI) et Service Associés.

J'ai la chance, comme Directeur des Partenariats, de présenter une série de 4 webinaires « Les dessous de la SCPI », en collaboration avec chaque responsable de ces différents pôles de FIDUCIAL Gérance, accompagné par des experts externes en lien avec la thématique abordée.

Cette série de Webinaires se déroule du 6 février au 14 Avril en distanciel via l'outil Zoom. Je vous invite à vous y inscrire pour assister au « direct » à l'aide du QR code ou de contacter le service associés par mail [gestion.associes.scp@fiducial](mailto:gestion.associes.scp@fiducial.fr) ou **01 49 97 56 80** pour tout complément d'information. Les replays seront également disponibles à partir de notre site Internet.



## Chiffres clés

Capitalisation	13,2 M€
Associés	817
Forêts	12
Hectares	784
Prix de souscription depuis le 01.01.2022	230 €

## Principaux risques

Risques de liquidité

Risque de perte en capital

Risque de durabilité

Risque d'exploitation et de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Pour tout renseignement ou achat de parts

Service Commercial : 01 49 97 56 54  
[commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

Service Associés : 01 49 97 56 80  
[gestion.associes.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@fiducial.fr)

# Marché des parts

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Marché primaire

Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	Souscriptions	Retraits	Solde
1 <sup>er</sup> trimestre	1 293	100	1 193
2 <sup>ème</sup> trimestre	755	-	755
3 <sup>ème</sup> trimestre	602	-	602
4 <sup>ème</sup> trimestre	5 836	-	5 836
Total	8 486	100	8 386

Aucune part en attente de retrait au 31 décembre 2024.

## Evolution du capital

Date	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024
Nombre de parts	56 628	57 383	57 985	63 821
Flux net de parts	1 193	755	602	5 836
Capital nominal	10 249 668 €	10 386 323 €	10 495 285 €	11 551 601 €

### Conditions de souscription

depuis le 01.11.2023

**Prix de souscription** : 230 €

**Libération** : totalité du prix à la souscription

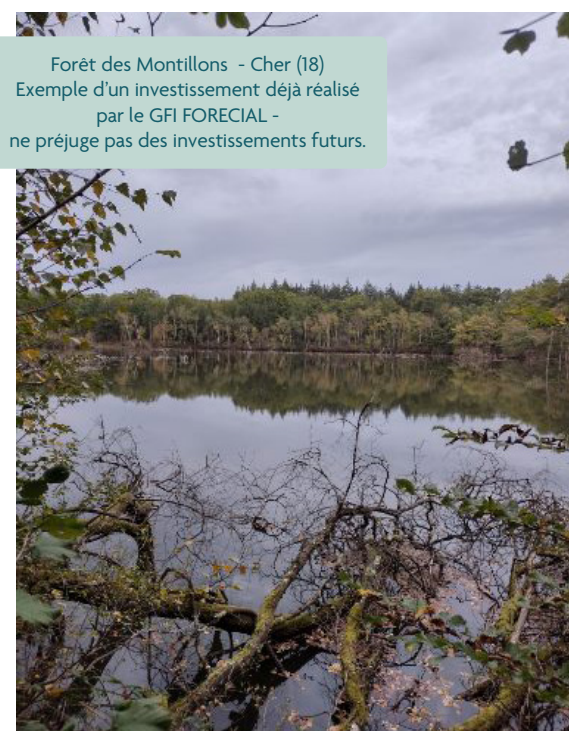
**Jouissance des parts** : Premier jour du mois suivant la souscription et son règlement

**Minimum de souscription** : 5 parts pour les nouveaux associés





### Conditions de retrait

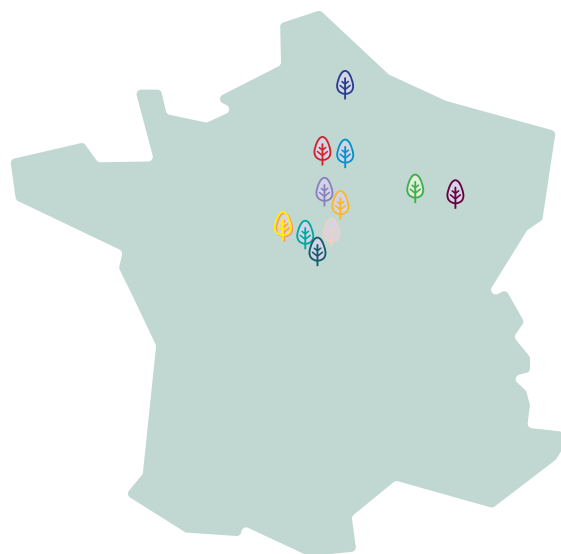
depuis le 01.01.2022

**Prix de retrait** : 207 €

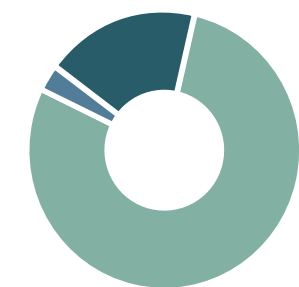


# Forêts du GFI FORECIAL

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



# Essences du GFI FORECIAL



# Forêts acquises au cours du 2nd semestre 2024

## Caractéristiques de la forêt de Haute Borne :

- La forêt de Haute Borne est située dans le département de l'Oise (60), sur les communes de Candor et Lassigny ;
- Sa superficie est de 50 hectares ;
- Elle est peuplée en futaie mixte feuillus et résineux à dominante de chênes et douglas ;
- Son Plan Simple de Gestion est agréé jusqu'en 2026 ;
- Forêt d'un seul tenant bénéficiant d'une proximité géographique intéressante (proche région parisienne donc une valeur au foncier). Une région forestière soumise à un climat océanique, doux est humide avec précipitations fréquentes sur l'année.

## Caractéristiques de la forêt de la Larsinthe 2 :

- La forêt de Larsinthe 2 est située dans le département du Loiret et Cher (41), sur les communes de Gy en Sologne et Billy ;
- Sa superficie est de 23 hectares ;
- Elle est peuplée principalement de pins sylvestres, quelques pins maritimes, bouleau, tremble et accessoirement chêne et châtaignier.



# Etat du patrimoine forestier

## Travaux et coupes effectués :



**Forêt de Poulasnon :** La coupe d'amélioration dans le taillis sous futaie en parcelle N°9 n'a pas trouvé preneur. Les négociations de gré à gré sont en cours avec un exploitant local.

**Bois du Fresnoy :** Poursuite des exploitations sous forme de bois de chauffage. Vente à l'automne 2024 d'une coupe de châtaigniers. Il a été agréé le nouveau Plan Simple de Gestion pour une durée de 15 ans avec le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière). La demande d'aide en vue de reboiser les parcelles de châtaigniers précédemment exploitées a été déposée. Réalisation d'une route forestière sur 300 mètres avec une place de retournement afin de faciliter l'exploitation de la coupe vendue à l'automne et des ventes de bois ultérieures.



**Bois de la Grande Rue :** Achèvement de la coupe vendue l'an passé. Exploitation de la coupe vendue à l'unité de produit de taillis en éclaircie. Vente à VNF (Voies Navigables de France), d'une bordure sur le second semestre 2024. La demande de coupe non prévue au PSG a été acceptée par le CRPF. Les bois concernés ont été vendus à l'automne compte tenu de la nature du sol, son exploitation se fera en été 2025. La demande de la certification PEFC a été acceptée.



**Forêt de Larsinthe :** La coupe d'amélioration dans le taillis sous futaie mise en vente cet automne n'a pas trouvé preneur. Elle est en cours de négociation de gré à gré.



**Forêt des Montillons :** Poursuite des négociations avec des exploitants locaux pour la vente des houppiers des arbres précédemment exploités en bois de chauffage. Visite d'instruction avec la DDT pour le suivi du PSG.



**Bois des Grandes Varennes :** Agrément du Plan Simple de Gestion par le CRPF. Réalisation d'un empierrement avec place de retournement afin de faciliter son exploitation. Vente après consultation d'une coupe d'éclaircie systématique dans la futaie résineuse de pin laricio. Son exploitation a été réalisée cet hiver.



**Forêt de Chézeaux :** Vente cet automne de la coupe sanitaire martelée au cours du printemps. Le dossier de demande d'aide en vue de nouveaux reboisements a été validé.



**Bois de Boulineau :** La visite d'instruction a été réalisée cet été et le document de gestion durable a été validé. Vente à l'unité de produit d'une coupe d'éclaircie de taillis sur l'ensemble de la forêt. Son exploitation a débuté cet hiver. Des contacts sont toujours en cours avec des entreprises de travaux publics en vue d'une création d'une route forestière pour les exploitations à venir.



**Forêt de Thoirs :** Validation du certificat PEFC. Achèvement de la coupe d'ouverture des cloisonnements en bois énergie. Vente de la coupe sanitaire martelée au printemps sur l'ensemble de la forêt. Son exploitation a débuté cet automne.



**Forêt de la Missandière :** La certification PEFC de la forêt à été validée. Les négociations avec le locataire de chasse aboutiront à la signature du bail pour une durée de deux ans. Vente de gré à gré à l'unité de produit avec un exploitant local des arbres mûrs sur l'ensemble de la forêt. Les houppiers de ces abandons sont vendus en lot de bois de chauffage.



**Forêt de Larsinthe 2 :** Un avenant au bail de chasse avec le locataire pour ajouter les nouvelles parcelles acquises est en cours.

## Glossaire

**Détourage :** Désignation de belles tiges de qualité et travail (éclaircie de taillis) à leur profit.

**Éclaircie sélective :** Suppression d'arbres choisis, et ce, au profit des plus beaux. Une éclaircie sélective combinant une sélective avec la création de cloisonnements d'exploitation se nomme éclaircie sélective avec cloisonnements. Une éclaircie sélective sera une éclaircie par le bas, une éclaircie par le haut ou une éclaircie mixte.

**Hauteur bois d'oeuvre :** Distance qui sépare le sol de la dernière fraction utilisable de la tige qui coïncide le plus souvent avec l'intersection de la première grosse branche.

**Hydromorphe :** Qualifie un sol dans lequel un engorgement laisse des traces essentiellement dues aux oxydes de fer.

**Merrain :** Pièce de bois fendue (et non sciée) destinée à la fabrication des tonneaux.

**Régénération naturelle :** Opération sylvicole assurant le renouvellement de la forêt par les semis issus des arbres en place.

**Surface terrière d'un arbre :** La surface terrière d'un arbre est la surface de la section transversale de cet arbre mesurée classiquement à 1,30 mètre du sol. On assimile cette section à la surface d'un disque et on la notera  $g$ . La surface terrière par hectare correspond à la somme des surfaces terrières des arbres présents dans le peuplement, divisée par la surface du peuplement en hectares.

**Taillis sous-futaie :** Régime mixte composé d'un taillis d'essences feuillues en sous-étage et d'un étage dominant qui est une futaie de feuillus ou de résineux. L'objectif est de conduire simultanément les 2 étages.

## Principaux Risques

### Risques de liquidité

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

### Risques de perte en capital

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

### Risques de durabilité

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

### Risques d'exploitation et de variabilité des revenus

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

# Informations

## Conditions de souscription

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2023

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation, le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de GFI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 0149.97.56.54 - [partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US Person

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

### Conditions de validité d'une souscription

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

### Libération

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

### Jouissance des parts

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

### Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de cinq (5) parts.

## Données Associés

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

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

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

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

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

### Photo de couverture :

**Forêt de Haute Borne - Oise (60)**

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

## Conditions de retrait

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022

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

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

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

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

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire «Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières», le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 0149.97.56.80 - [gestion.associes.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

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

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

### Jouissance des parts

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

### Délai de remboursement des retraits de parts

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

## Conditions de cession des parts

### Cession de gré à gré

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

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

### Cession résultant d'une cession à titre gratuit

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

## Assemblée Générale 2025 - Avis à candidature

Le Conseil de Surveillance de votre GFI se compose de dix (10) membres nommés statutairement pour une durée de trois (3) exercices expirant à la date de l'Assemblée Générale statuant, en 2025, sur les comptes de l'exercice 2024.

Conformément à l'article 13 des statuts, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité. En conséquence, cette année, **dix (10)** mandats arrivent à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée sur le site Internet de la Société de Gestion.

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

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel ([vie.sociale.scp@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scp@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 15 mars 2025 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis l'espace « **Associé** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail : [vie.sociale.scp@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scp@fiducial.fr)**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2025 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.