

# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement.

Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## FORECIAL

Initiateur du PRIIPS : FIDUCIAL Gérance  
[www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Appelez-le 01.49.97.56.80 pour de plus amples informations  
Autorité compétente de la Société de Gestion pour le document d'informations clés : l'Autorité des marchés financiers (l'AMF)

Date de production du document d'informations clés : **31 décembre 2023**  
Document établi : **10 juillet 2024**

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Ce produit est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de type Groupement Forestier d'Investissement (GFI) à capital variable.

**Durée de vie du produit :** La durée minimale de détention recommandée des parts de GFI est de 10 ans à compter de la date de souscription. La possibilité de retrait en contrepartie d'une souscription correspondante ou éventuellement par le biais d'une cession sur un marché secondaire tenu par la société de gestion du GFI FORECIAL (la « Société de Gestion ») ou encore la possibilité d'une cession sur le marché de gré à gré permettent à l'associé de céder ses parts en cours de vie du produit s'il existe une contrepartie à l'achat, mais ne lui garantissent ni la cession ni la récupération de l'intégralité de la valeur d'acquisition. En l'absence d'une contrepartie il se pourrait que l'investisseur ne puisse pas céder le produit. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Le GFI FORECIAL a été constituée pour une durée de 99 ans.

**Objectifs :** Proposer un produit long terme de diversification, d'optimisation fiscale et de transmission par la constitution et l'exploitation d'un patrimoine composé de forêts diversifiées en termes de localisation, d'essences et de maturité. Cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti. Ce produit est un GFI pouvant recourir à l'endettement dans la limite approuvée par l'Assemblée Générale, qui est actuellement de 25 % maximum de sa capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé.

**Investisseurs de détail visés :** Ce produit est destiné à tous les investisseurs qui, ayant compris les caractéristiques du produit et son niveau de risque, souhaitent bénéficier d'un placement à long terme, investi dans les forêts, dans une optique de diversification du patrimoine et comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi.

**Date de jouissance des parts :** Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce qui concerne les droits financiers attachés aux parts, le premier jour du mois suivant la souscription et son règlement intégral.

**Nom du dépositaire :** CACEIS BANK

**Informations complémentaires :** afin d'obtenir de plus amples informations sur ce produit, et notamment une copie de la description de sa stratégie d'investissement et de ses objectifs, le dernier rapport annuel et le dernier prix des parts, vous devez adresser votre demande auprès du Service Commercial de FIDUCIAL Gérance à :

**FIDUCIAL Gérance - Service Commercial**

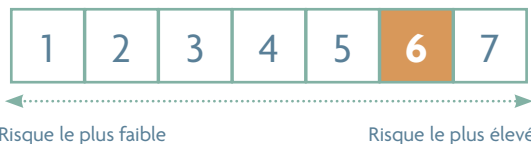
41 rue du Capitaine Guynemer 92925 LA DEFENSE CEDEX

Téléphone : 01. 49. 97. 56. 54

Ces documents sont disponibles en français et peuvent être obtenus gratuitement.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque :



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années (durée de placement recommandée).

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le GFI FORECIAL est un GFI pouvant recourir à l'endettement dans la limite approuvée par l'Assemblée Générale. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation du GFI FORECIAL sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par le GFI.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 6 sur 7, qui est « une classe de risque élevée ». Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau « élevé » et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Autres risques matériellement pertinents pour le PRIIP mais non repris dans l'indicateur synthétique de risque :

**Risque de liquidité :**

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. La liquidité du placement est limitée et la possibilité de revente des parts est réduite. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.

Le rachat de vos parts par le GFI FORECIAL n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Il est possible de ne pas pouvoir céder vos parts dans le GFI FORECIAL ou devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

**Perte maximale possible de capital investi :**

Ce produit présente un risque de perte en capital. Ce placement dont les performances sont liées au marché de la forêt n'offre pas de rendement garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## Scénarios de performance :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne sur la base de l'indice « Safer » du prix moyen des forêts non bâties. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Investissement 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (période de détention recommandée)
Scénario de tensions	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	8 280 €	7 490 €	6 940 €
	Rendement annuel moyen	- 1,720 %	- 5,61 %	- 3,59 %
Scénario défavorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	8 780 €	9 120 €	9 120 €
	Rendement annuel moyen	- 12,20 %	- 1,82 %	- 0,92 %
Scénario intermédiaire	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	9 080 €	9 970 €	11 610 €
	Rendement annuel moyen	- 9,20 %	- 0,06 %	1,50 %
Scénario favorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	9 730 €	11 090 €	12 570 €
	Rendement annuel moyen	- 2,70 %	2,09 %	2,31 %

## Que se passe-t-il si FIDUCIAL Gérance n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une personne morale, détenant des actifs forestiers et des instruments financiers et de dépôts, distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital. L'investisseur peut subir une perte à la hauteur du capital investi. Il n'existe aucun régime d'indemnisation nationale.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer, en sus des coûts de vente directe déjà inclus, des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

### Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement de [10 000 EUR] Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à 10 ans
<b>Coûts totaux</b>	1 596 €	4 150 €	8 882 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	15,96 %	7,20 %	5,94 %

\* L'incidence des coûts annuels montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an, en prenant en compte un scénario intermédiaire, soit de 5,75 % avant déduction des coûts et de 1,5 % après cette déduction.

## Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels			Si vous sortez après 1 an
Coût d'entrée	12 % du montant que vous payez lors de la souscription de parts	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins.	1 200 €
Coût de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.	N/A
Coûts récurrents			
Coûts de transaction de portefeuille	2,81 % par an de la valeur de votre investissement	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.	247 €
Autres coûts récurrents	1,69 % par an de la valeur de votre investissement	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II.	149 €
Coûts accessoires			
Commissions liées aux résultats	0 %	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas de commission.	0
Commissions	0 %	Commissions d'intéressement : L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prélevons pas de montant.	0

## Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention recommandée : 10 années

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 10 ans. La durée estimée de détention des parts de GFI est de 10 ans à compter de la date de souscription. Le souscripteur peut à tout moment demander le rachat de ses parts. La Société de Gestion ne garantit pas le rachat de celles-ci. La liquidité du placement est limitée.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Le GFI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-dessus.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation directement à FIDUCIAL Gérance :

**FIDUCIAL Gérance - Service Réclamations Clients**  
41 rue du Capitaine Guynemer 92925 LA DEFENSE CEDEX  
E-mail : [reclamations.associés.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:reclamations.associés.fiducial.gerance@fiducial.fr)

Au cas où la réponse apportée à votre réclamation ne vous satisfait pas, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des marchés financiers à l'adresse suivante :

Médiateur de l'AMF  
**Autorité des marchés financiers**  
17 Place de la Bourse  
75082 Paris Cedex 02

## Autres informations pertinentes

La documentation légale relative au produit (note d'information et statuts) à mettre à disposition de l'investisseur au moment de la souscription, est disponible sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande auprès du Service Commercial de FIDUCIAL Gérance.

Le *reporting* aux investisseurs (rapport annuel et bulletins semestriels d'information) est diffusé par voie postale et mis à disposition sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).