



FIDUCIAL
GÉRANCE

Rapport Annuel 2022

Groupement Forestier d'Investissement - FORECIAL



FORECIAL

Groupement Forestier d'Investissement constitué sous forme d'une Société Civile à Capital Variable
faisant offre au public de ses parts sociales
régie par les articles L. 214-86 à L. 214-113 du Code Monétaire et Financier
et par les articles L. 331-1 à L. 331-7 du Code forestier

Capital nominal au 31/12/2022 : 9 872 645 €
908 463 524 RCS NANTERRE

*Visa de l'Autorité des marchés financiers G.F.I. n°21-05 du 1^{er} octobre 2021
portant sur la note d'information*

Assemblée Générale Mixte du 12 juillet 2023

Exercice 2022

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

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.associes.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

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

M. Joseph BENIER

M. Jean-Christophe BRY

M. Vincent DANIS

M. Thierry DU PLESSIS D'ARGENTRE

M. Michel GAYTE

M. David GUYOT

M. Pierre HERAUX

Mme. Corine MOREAU

M. Patrick WASSE

Commissaire aux Comptes

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
Serge BOTTOLI

Expert Forestier

Cabinet ROBERT-BABY Didier

Ragis - 18700 OIZON

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

L'exercice 2022 dont la durée est exceptionnellement de treize (13) mois constitue la première période d'activité de votre GFI FORECIAL.

En un an, votre GFI FORECIAL a acquis cinq (5) massifs forestiers, soit 421 hectares pour un montant de 4,3 M€, valorisés par l'expert à 4,4 M€.

Les deux (2) nouvelles forêts (109 hectares) acquises lors du 1^{er} semestre 2023 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 irrégulier,
- 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.

Il est souligné que, dès ce premier exercice, le prix de souscription de la part est passé de 200 € à 230 €.

Dans une volonté de mieux valoriser votre GFI FORECIAL et de le développer, il est proposé d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire.

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



*Forêt de Larsinthe à
Gy-En-Sologne (41)*

Le GFI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2022

Capitalisation	12 545 350 €
Nombre de parts	54 545
Nombre d'associés	691
Valeur nominale de la part	181,00 €
Valeur de réalisation par part	191,61 €
Valeur de reconstitution par part	219,59 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	230,00 €
Prix de retrait ⁽²⁾	207,00 €
Périodicité de versement du dividende	annuelle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 03 janvier 2022 dont commission de souscription incluse de 23,00€HT, soit 10%HT
⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 03 janvier 2022.

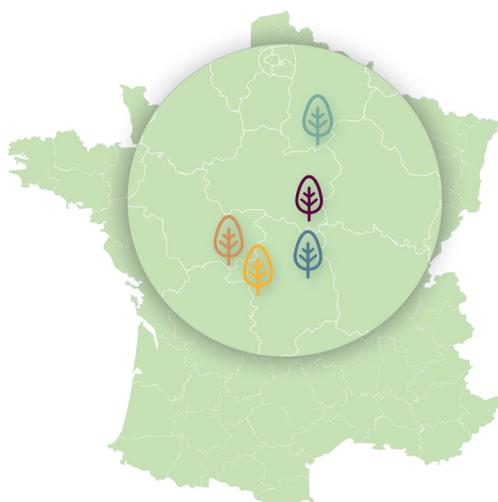
Patrimoine forestier au 31/12/2022

Nombre de forêts	5
Hectares	421 ha
Valeur vénale hors droits	4 376 523 €
Loyers quittancés HT	32 126 €

Compte de résultat 2022 en € par part

Revenus locatifs	0,59 €	Charges d'exploitation	1,43 €
		Charges financières	0,00 €
Produits financiers	0,00 €	Résultat net	-0,84 €

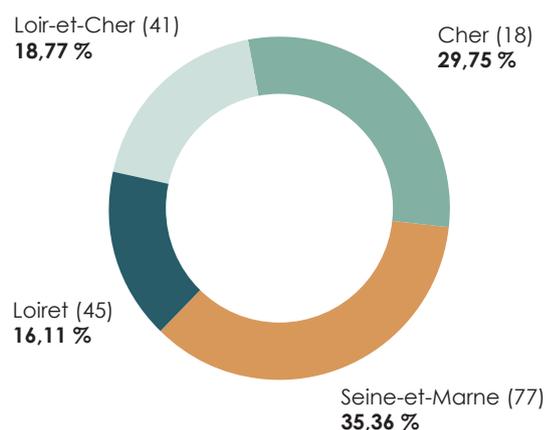
Les forêts du GFI :



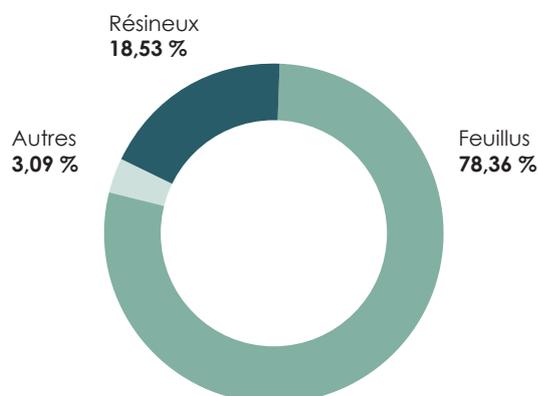
FORECIAL

Catégorie	Groupement Forestier d'Investissement
Date de création	09/12/2021

Forêts par zone géographiques



Essences du GFI



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



Bois du Fresnoy
Seine et Marne (77)
Surface : **148 hectares**



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



Forêt de Larsinthe
Loir et Cher (41)
Surface : **79 hectares**



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



Sommaire

Éditorial	page 3
Le GFI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique 2022 - 2023	page 6
Conjoncture forestière 2022	page 7
Le marché des forêts 2022	page 9
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable	page 13
Rapport de la Société de Gestion	page 16
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 20
Composition du patrimoine au 31 décembre 2022	page 22
Présentation des comptes annuels	page 23
Annexe aux comptes annuels	page 27
Rapport du Conseil de Surveillance	page 34
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 35
Projet de texte des résolutions	page 38



Forêt de
Poulasnon à
MONTIGNY (18)

La résurgence de l'inflation

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1^{er} trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

Certains points de bascule ont en effet été franchis : prise de conscience des enjeux climatiques, remontée franche du coût de l'argent et retour vers un monde inflationniste. La Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe une décreue progressive de l'inflation de 8,4% en zone euro en 2022, à 6,3% en 2023 puis 3,4% en 2024. Sur le plan international, la lutte contre l'inflation restera le point central des politiques économiques et monétaires.

Au niveau mondial, la dynamique macro continue de se dégrader à un rythme modéré. La résilience est manifeste tant aux États-Unis qu'en Zone euro avec une bonne tenue des surprises macroéconomiques. Seule la Chine est en difficulté mais cela est lié à la diffusion épidémique rapide. Les conditions financières se durcissent moins. La dynamique d'inflation ralentit désormais au niveau mondial, ce qui permet aux banques centrales d'adopter une position plus gradualiste. Néanmoins, le resserrement monétaire continue et le risque sur les anticipations de taux court est en légère augmentation à court terme. Compte tenu du net rebond et du positionnement encore haussier taux longs, le risque est assez équilibré.

Les perspectives économiques

D'un point de vue économique, les points clés sont les suivants :

- Les attentes anticipées par la Banque de France en matière de croissance du PIB ressortent à +0,3% en 2023, avant une reprise plus franche de la croissance dès 2024 ;
- Une inflation encore plus forte conditionnant une politique monétaire restrictive : la BCE n'a pas d'autre choix que de maintenir une politique de resserrement monétaire stricte. Ainsi pour 2023, elle prévoit de continuer à relever progressivement ses taux « sensiblement et à un rythme régulier », faisant suite aux 4 hausses successives déjà cristallisées sur l'exercice 2022 ;
- Un pouvoir d'achat en recul et une consommation en berne pour les ménages : la consommation devrait être atone, les ménages adoptant un comportement prudent et ne souhaitant pas désépargner, pour compenser la perte de pouvoir d'achat ;
- Les marges des entreprises resteront sous pression : les entreprises devraient voir leurs marges baisser, étant donné la hausse des coûts de production : la normalisation des conditions de financement devrait peser sur leur capacité à investir.

La BCE reste sur un discours dur, confortée par la bonne résistance macroéconomique. Les prix du pétrole ont bien résisté depuis le début d'année, reflétant des aspects d'offre. Les tensions avec la Russie constituent un risque de friction alors que la demande chinoise va progressivement repartir dans les mois à venir. Le prix du gaz européen a quant à lui baissé en raison de conditions climatiques très favorables.

Les conditions financières ont arrêté de se durcir en raison d'un ton moins agressif du côté de la Réserve Fédérale Américaine (FED), cela étant favorisé par la désinflation. Les perspectives macroéconomiques restent toutefois dégradées à moyen terme sous l'effet du durcissement monétaire passé, de l'impact baissier de ce dernier sur l'immobilier et de prix de l'énergie encore élevés (malgré une nette baisse en Zone euro).

L'activité continue de bien résister pour le moment en Zone euro. De son côté, l'inflation amorce une détente en raison du recul des prix de l'énergie. Christine Lagarde a toutefois annoncé être prudente à cet égard avec une saisonnalité moins favorable sur l'inflation en début d'année. Dans l'ensemble, la BCE reste confortable avec le resserrement monétaire, étant précisé que la BCE a aujourd'hui plus de travail que la FED pour contenir l'inflation car son début d'intervention sur les marchés s'est déployé plus tardivement. Compte tenu de la détermination de la BCE, on peut s'attendre de nouvelles hausses des taux directeurs en 2023 qui devraient s'orienter vers le seuil de 4% d'ici la fin d'année.

L'enjeu climatique pour le secteur immobilier

En parallèle, les effets du changement climatique vont s'amplifier dans la prochaine décennie : les politiques et les réglementations évoluent rapidement afin de faire fléchir les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2025-2028. A cet effet, le changement climatique représente le plus grand risque systémique. Le carbone devient aujourd'hui une nouvelle métrique de plus en plus prise en compte par les acteurs car il constitue un vecteur de transformation du marché immobilier. La ville bas-carbone est devenue un enjeu de la mobilité de demain, de la densification et de la sobriété. Cette transition remplace la biodiversité au centre des débats : comme pour le changement climatique, la ville et l'immobilier sont à la fois responsables mais également victimes de l'effondrement de la biodiversité.

L'heure est désormais à la sobriété énergétique, mais surtout à un retour aux fondamentaux. La visibilité sur les marchés reste faible du fait du contexte de crise économique présent, stimulé par une rapide remontée des taux et une forte inflation. Il convient de noter que les experts immobiliers devraient intégrer une « valeur verte » dans leurs travaux de valorisation. Une prime devrait ainsi être accordée aux actifs répondant aux dernières normes environnementales par rapport aux actifs vieillissants et/ou obsolètes.

Les évolutions réglementaires concernant le changement climatique vont se diffuser progressivement. La nécessité d'agir n'a jamais été aussi pressante et être proactif permettra de profiter des opportunités et de se préparer aux risques et contraintes. Les réglementations actuelles et à venir imposent pour les investisseurs et utilisateurs de collecter, traiter et analyser les données pour établir une feuille de route en vue d'atteindre les objectifs ambitieux fixés.

En synthèse, force est de constater que la fin des taux bas représente un nouveau paradigme économique pour les acteurs du marché : même si l'OAT pourrait rebaisser un peu en 2023, ce repli devrait être marginal. La remontée des taux pourrait conduire certains acteurs à réallouer différemment leurs investissements conjugué avec un rééchelonnement des primes de risque. Le potentiel de réversion des loyers va être scruté de près par les investisseurs et les stratégies d'Asset Management seront dorénavant au cœur de la création de valeur. Les investisseurs sont aujourd'hui à la recherche de résilience car ils vont devoir se prémunir de l'imprévisibilité des chocs externes.

L'engagement de travaux d'amélioration de la performance énergétique permettra d'aller chercher de la valeur et de potentiellement justifier des augmentations de loyers si les charges énergétiques baissent du fait de ces travaux. Les investisseurs devraient se reconnecter aux fondamentaux de l'immobilier : l'actif immobilier n'est pas seulement un produit financier mais une valeur liée à l'usage, à l'occupant. Tels semblent être les réels enjeux de demain. ■

Contexte forestier

Comme dans nombre de régions du Monde, l'année 2022 est exceptionnelle au plan climatique et politique en France; quelques rappels :

- Sécheresse et canicules sans précédent sur l'ensemble du territoire ;
- Incendies de forêts d'ampleur inédite ces dernières années (+ de 60 000 ha, proche de 1976 et 2003) avec des dégâts en zones productives et organisées (Aquitaine,...) touchant des actifs de membres de l'ASFFOR, mais aussi dans nombre de régions (Nord de la Loire) jusque-là épargnées ... ;
- Nombreuses positions d'ONG, et d'influenceurs sur la « gestion forestière adaptée » à la perspective du changement climatique, avec même une émission télévisuelle « grand public » ;
- Proposition de loi forestière de Mathilde PANOT (LFI), pour la résilience des forêts face au changement climatique;
- Commission parlementaire sur l'adaptation au changement climatique de la politique forestière et la restauration des milieux forestiers ;
- Engagements du Ministère chargé de l'Agriculture (et des Forêts) pour le financement nécessaire des reconstitutions post-incendies et d'adaptation ;
- Réunion en septembre du Comité de pilotage ministériel « Agriculture, Alimentation, Forêt-bois » de France 2030, avec plusieurs rappels
 - celui du très grand potentiel de création de valeur économique et de la forte contribution à la transition écologique du secteur (agricole, agroalimentaire et forestier),
 - celui d'un secteur particulièrement impacté par le changement climatique et qui fait aussi l'objet de fortes attentes sociétales, le tout imposant des ruptures fortes dans les modèles de production.
- Enfin, les Assises de la Forêt et du Bois avaient mobilisé toute la filière en 2021 et s'étaient conclues en mars 2022, juste avant la longue période des élections; parfois contestées par des ONG, elles semblent en partie au moins, reprises par les nouveaux Ministres en charge de l'Agriculture et de l'Environnement; c'est ce que laisse entrevoir la réunion du Conseil Supérieur de la Forêt et du Bois du 1^{er} décembre 2022.

La filière Forêt-Bois n'est pas épargnée par les vives tensions internationales et économiques de 2022, mais certains aspects restent cependant encourageants pour l'avenir de la filière.

Les principaux signaux défavorables :

- Une inflation élevée qui a entraîné la hausse des taux d'intérêt, limitant la demande des consommateurs et qui pourrait avoir à court terme un impact sur le marché de la construction.
- La constitution excessive de stocks lors du premier semestre, tout particulièrement pour les résineux.

- Un fort ralentissement du secteur du bricolage.
- La flambée des prix de l'énergie.

Et des signaux positifs :

- La hausse du prix des connexes dans le cadre de la flambée de l'énergie.
- La fin de l'importation des produits sciés en provenance de la Russie.
- Des exportations en hausse vers le marché américain, dans un contexte de déclin des exportations du Canada vers les Etats-Unis.
- L'utilisation de plus en plus importante de bois dans les constructions.

Dans ce contexte contrasté, l'activité des scieries de feuillus a été élevée tout au long de l'année. En revanche, celle des scieries résineuses a connu une baisse, parfois marquée, sur le deuxième semestre.

Prix des bois sur pied en forêt

Conjoncture Forêt et bois 2022

L'année 2022 nous a offert une nouvelle preuve de l'attrait croissant que représente le marché des forêts pour les investisseurs. Cette tendance s'est manifestée par une hausse des prix qui a doublé en l'espace de vingt ans et qui a connu une nette accélération à partir de 2017. Plus précisément, le prix moyen des forêts a augmenté de 4 599 euros à 5 374 euros entre 2017 et 2022. Cela peut s'expliquer par le fait que le marché de la forêt devient de plus en plus intéressant pour les investisseurs, ce qui s'est traduit par une envolée des prix.

Cette hausse s'explique principalement par les nombreux avantages qu'offre la propriété forestière. En effet, les forêts apportent une rentabilité intéressante dans le long terme, c'est également un investissement peu volatile et qui est considérée à long terme comme très fiable. De plus, les forêts sont un patrimoine naturel précieux qui fournit des services écologiques importants, tels que la conservation d'un habitat naturel pour la faune et la flore, la conservation des paysages, la capture du carbone, ce qui en fait un investissement très intéressant. Enfin, à l'ère de la prise de conscience environnementale, de plus en plus de personnes recherchent des moyens d'investir de manière responsable, ce qui explique en partie l'importance croissante du marché des forêts.

En ce qui concerne le marché du bois, c'est un marché très dynamique qui connaît une croissance constante depuis plusieurs années. Les principaux produits en bois sur le marché sont le bois d'œuvre, le bois de chauffage et les produits dérivés du bois, notamment les meubles, les produits de construction et les produits de papeterie. Le bois est un matériau très polyvalent, il est également très apprécié pour sa durabilité et sa longévité, ce qui en fait un produit très intéressant à investir. De plus, le bois est un produit naturel qui peut être facilement recyclé, ce qui en fait un produit très écologique et responsable.

Les perspectives à long terme pour le marché des forêts et du bois sont très positives. En effet, le marché des forêts est considéré comme très fiable, et les prix sont susceptibles de continuer à augmenter à mesure que la demande augmente. De plus, le bois est un matériau très polyvalent qui peut être utilisé pour de nombreuses applications, ce qui en fait un produit très recherché et très rentable. Tous ces facteurs font du marché des forêts et du bois un investissement très intéressant à long terme.

Le contexte économique évoqué ci-dessus a entraîné des situations différentes entre feuillus et résineux, les premiers ayant connu une année dynamique alors que les résineux ont connu pour certains une fin d'année plus difficile.

Les attaques de scolytes ont perduré, moins intenses dans certaines régions que les années passées du fait d'une météorologie plus clémente, mais avec vigueur dans d'autres régions comme le Morvan. Le Massif Central et Midi-Pyrénées restent toujours à l'écart de l'épidémie pour l'instant, même si des foyers ont été repérés à l'automne.

Le prix des bois est orienté de la façon suivante selon les essences:

Feuillus :

La demande en Chêne est restée importante, tout particulièrement sur le marché français et européen. Les exportations de grumes semblent marquer le pas pour leur part. La tonnellerie est à nouveau demandeuse de bois, après une à deux années en retrait. Les prix et la demande sont donc restés à un haut niveau, même si l'on observe un tassement de la demande en fin d'année, dans certaines régions, sur les qualités secondaires.

Les prix du Frêne sain restent stables, voire en légère hausse, du fait de la demande pour l'export, tout particulièrement pour les plus gros diamètres.

Le prix du Hêtre semble retrouver enfin quelques couleurs, tout particulièrement dans l'est de la France, où les prix sont en hausse.

Résineux :

Le marché du résineux a été un marché à deux vitesses en 2022. Le 1^{er} semestre a été très actif et les prix des principales essences ont été stables, voire en hausse localement.

A partir de fin juin, la demande en douglas s'est effondrée, ainsi que les prix, du fait de stocks importants dans les scieries, la demande n'ayant pas été à la hauteur des anticipations.

A partir de septembre, la demande en résineux blancs (épicéa et sapin) a aussi fléchi.

Pour sa part, le marché du Pin maritime que ce soit dans le Sud-Ouest ou dans le reste de la France, est orienté à la hausse, et ce malgré les incendies de l'été dans le sud-ouest.

Bois d'industrie :

La flambée du prix de l'énergie a entraîné une hausse de la demande et du prix du bois chauffage et du bois énergie.

Les bois de trituration à destination de la papeterie restent très demandés pour leur part dans le massif aquitain.

Conclusion :

Le marché des bois aura été relativement favorable en 2022 tout au long de l'année aux producteurs de feuillus, les prix se maintenant à des niveaux élevés du fait de la demande et de la concurrence entre acteurs. Les vendeurs de résineux auront connu un 1^{er} semestre très dynamique, puis une deuxième partie d'année plus mitigée, la demande fléchissant sur certaines essences.

La situation pour 2023 est assez difficile à anticiper, du fait des incertitudes géopolitiques actuelles et de la faible croissance annoncée. Un tassement sur le prix des bois est ainsi probable en 2023.

L'étude du Comité des Forêts et de Forêt Patrimoine sur le marché des forêts en 2022 met en évidence une hausse du prix moyen des grandes forêts du Centre et du Nord de la France, supérieure à la moyenne nationale.

L'indicateur du marché des forêts en France publié depuis 25 ans par la SAFER et la Caisse des Dépôts n'étant plus édité, le Comité des Forêts et Forêt Patrimoine se sont associés pour proposer leur analyse du marché en s'appuyant sur la base de données des notaires de France (Base DVF dernière mise à jour au 21 octobre 2022).

Cette présente étude a pour but de fournir à leurs adhérents et à leurs clients une information claire et chiffrée, capitale pour comprendre la structure et l'évolution du volume et du prix des forêts.

L'étude confirme une tension assez forte du marché qui résulte de plusieurs facteurs : la forêt suscite un intérêt toujours croissant dans la société et les investisseurs sont de plus en plus nombreux sur ce marché qui demeure étroit.

En 2022, le prix des forêts augmente sur l'ensemble du territoire, il a plus que doublé au cours des vingt dernières années. Cette augmentation s'accélère depuis 2017, le prix moyen à l'hectare passant de 4 599 € à 5 374 € en 2022.

I - Le volume du marché des forêts en 2022

Entre 75 000 et 80 000 ha de forêts (bâties et non bâties) sont échangés par an. Nous remarquons que, à l'image de la forêt privée française, très morcelée, le plus grand nombre de transactions représente des petites parcelles. Le marché se tend 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.

Nous constatons une augmentation significative du nombre de transactions de forêts de moins de 100 ha en 2021, illustrant une fois de plus la tension du marché.

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

Source : Agridéas, Société Forestière de la CDC, ASFFOR, Experts Forestiers de France, France Bois Forêt

Le prix des forêts a plus que doublé au cours des vingt dernières années. Depuis 2017 il subit une augmentation encore plus marquée.

L'information importante concerne l'évolution régulière et l'augmentation de la valeur moyenne. Le prix moyen des forêts a augmenté de 11 % entre 2020 (4 916 €/ha - indice 121) et 2022 (5 374 €/ha - indice 135) et depuis 10 ans, de 40 %.

Pour rappel, 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 est 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 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. Cela s'explique en partie par la qualité des sols forestiers, souvent meilleure, l'accès et le relief beaucoup moins contraignant, ou encore le climat plus clément.

Les peuplements sont donc en moyenne plus riches dans ces régions qui bénéficient par ailleurs d'un maillage historiquement plus dense des industries de transformation et donc d'une meilleure valorisation du bois.

On observe une variation importante par classe de surface: plus la surface est importante plus le prix à l'hectare est élevé. Une première hypothèse consiste à penser que les grandes forêts sont plus rares, plus recherchées et donc plus chères. Par ailleurs, les plus grandes forêts sont mieux gérées, dans une logique d'amélioration des peuplements. Elles sont par conséquent, plus riches en bois.

Les forêts de moins de 10 ha sont plus difficiles à gérer et à valoriser, le propriétaire ayant souvent du mal à localiser ses parcelles. On peut imaginer que les transactions de forêts de taille inférieure correspondent, pour la plupart, à des opérations de remembrement du foncier.

III - Focus 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, plus actifs sur ce segment de marché. Le nombre de transactions reste assez stable, autour de 280 et la surface autour de 35 000 ha. Le prix moyen en €/hectare s'établit en 2021 à 7 622 euros. Sur la carte de France, on peut distinguer cinq zones où les ventes de grandes forêts sont importantes : le Massif Landais, le Centre, la Bourgogne, le Nord de la Champagne et le Sud-Est. Nous avons voulu analyser l'évolution des prix dans ces grandes régions (sans prendre en compte le Sud-Est de la France qui peut correspondre à des situations particulières).

Nous remarquons que le prix moyen des forêts de plus de 50 ha dans le Centre et le Nord est supérieur à la moyenne nationale, et dépasse même 10 000 € / ha en 2022, en nette progression depuis 2016. À l'inverse, le Massif Landais se trouve dans la fourchette basse des prix et demeure assez stable (entre 5 000 et 6 000 €/ha).

Enfin, nous constatons que la disparité des prix entre le Centre et le Nord de la France est de moins en moins marquée, ce qui peut mettre en évidence le fait que la concurrence à l'achat de ces grandes forêts est de

plus en plus importante et que la pression sur le foncier local ne joue plus un rôle aussi important qu'avant, du moins pour ces grandes forêts.

IV - La valeur du foncier forestier

L'investisseur forestier se professionnalise. Il est institutionnel, il représente une famille d'investisseurs, une entreprise, et a besoin d'éléments tangibles et quantifiables afin de fixer la valeur des forêts et particulièrement du foncier.

Pour répondre à cette demande, les experts du Comité des Forêts et Forêt Patrimoine ont réalisé conjointement une analyse qualitative de la valeur du foncier (sol forestier) dont ils disposent librement.

Cette analyse s'appuie sur plusieurs sources et outils :

- Le croisement des données publiques (DVF et IFN) que nous pouvons actualiser chaque année, complétées par des données privées. Ceci permet de confirmer que trois paramètres sont particulièrement importants dans la construction de la valeur du fonds : la localisation géographique (contexte local), le potentiel productif du sol et l'accessibilité/exploitabilité de la forêt. Ces paramètres peuvent faire varier fortement la valeur du fonds autour de ses composantes contextuelles et techniques.
- La création d'une base de données qui compte aujourd'hui près de 200 forêts dont la vente a été observée depuis 2015. Nous avons pu identifier les caractéristiques propres à chaque forêt et à chaque transaction afin d'étudier en particulier l'évolution de la valeur du foncier.
- L'intégration d'observations précises concernant les ventes de ces forêts : vente de gré à gré, vente par appel d'offres...

L'étude statistique de cette base de données montre que le prix du foncier a augmenté de près de 30 % entre 2015 et 2021, la part du foncier dans la valeur totale des forêts étant passée en moyenne de 26 % à 35 % dans cette même période.

De plus nous pouvons dire que la valeur moyenne du foncier se situe autour de 4 000 €/ha en 2021, pour les forêts dont nous avons observé la vente. Mais cette moyenne cache une grande étendue des valeurs qui reflète la grande diversité des contextes forestiers que l'on peut rencontrer.

La tendance pour 2022 est à la hausse et une progression importante se dessine.

V - Prix des bois sur pied en forêt

- L'offre 2022 est stable pour de nombreuses essences (Chêne, Hêtre notamment) par rapport à 2021 et en retrait pour plusieurs résineux (Douglas et Epicéas).
- Le marché est toujours actif en feuillus avec plus de 90 % des volumes vendus mais plus discuté en résineux (80 %), particulièrement en Douglas.
- L'indice général du prix de vente des bois sur pied en forêt privée progresse de 17 % en 2022 après la

très forte hausse de 34 % en 2021. Le prix du bois, toutes essences, est de 94 € par m³ (contre 81 € par m³ l'année précédente) ; c'est le plus haut niveau atteint depuis 2001, début des analyses de l'indice.

La nouvelle progression de l'indice général en 2022 est soutenue par la plupart des essences :

- En Feuillus, très nette hausse du Chêne et du Peuplier, bonne progression du Hêtre et du Frêne.
- En Résineux, contraste entre la stagnation du Douglas et la forte progression des autres essences. Le prix moyen des ventes de bois sur pied en 2022 progresse de 17 % et s'établit à 94 € par m³, contre 81 € par m³ en 2021 et 61 € par m³ en 2020.

Ainsi 2022 confirme la tendance haussière de l'indice agrégé «Toutes essences», amorcée depuis 2012 et qui atteint son plus haut niveau depuis 2001, année d'origine de l'indice.

Les Feuillus

- Le Chêne

Après avoir dépassé pour la première fois 200 € par m³ en 2021, nouveau record de prix pour le Chêne en 2022, avec un prix moyen qui atteint 271 € par m³ (pour un volume unitaire de 1,7 m³) soit une hausse de 20 % par rapport à l'année 2021. Elle confirme la tendance enregistrée depuis 2012, et ce malgré des facteurs contradictoires :

- une récolte nationale en baisse même si les volumes mis en marché par les Experts Forestiers de France sont stables,
- le dynamisme des débouchés du chêne : tonnellerie, parquets, menuiserie, charpente, aménagements extérieurs,
- l'exportation de bois bruts vers l'Asie, forte au premier semestre alors qu'au deuxième semestre les exportateurs étaient absents des salles de ventes.

En 2022, 28 % des volumes ont été commercialisés sous la labellisation UE (contre 20 % en 2021).

- Le Hêtre

Pour la deuxième année consécutive, les cours du Hêtre continuent leur progression pour revenir au niveau de 2014/2015 et dépasser la moyenne des 15 dernières années.

Le prix s'établit à 52 € par m³ (pour un volume unitaire moyen de 1,7 m³), contre 46 €/m³ en 2021, en hausse de 11 %.

Les tensions actuelles sur le marché du Chêne et les difficultés d'approvisionnement qui en découlent encouragent les acheteurs à reporter leurs achats et substituer des débouchés avec d'autres essences.

De même que les exportations de billes et les commandes sur les meilleures qualités (déroutage), et la meilleure valorisation des bois de qualités secondaire, participent à l'augmentation des prix.

Toutefois, les prix dans l'Est de la France sont impactés par la poursuite des dépérissements, conséquences des derniers étés secs et chauds, conduisant à une dégradation de la qualité des bois.

■ Le Peuplier

Le Peuplier enregistre une nouvelle hausse de son prix de vente de 22 %, après une augmentation de 19 % en 2021. Le prix moyen s'établit à 58 €/m³ (pour un prix unitaire moyen de 1,35 m³).

Cette tendance s'inscrit dans un contexte de tension sur la ressource, liée :

- Au manque de renouvellement des peupleraies au cours des 2 dernières décennies,
- A l'installation de nouvelles unités de transformation sur le territoire national,
- Au développement de nouveaux marchés sur les qualités déroulage et placage.

Les disparités régionales observées sont directement la conséquence de la proximité ou non des unités de transformation :

- En Rhône-Alpes, la proximité de l'Italie très consommatrice, tire les prix au-dessus de la moyenne nationale,
- En Picardie, la mise en service de nouvelles usines de transformation commence à avoir un effet bénéfique pour les producteurs.

Les résineux

■ Le Douglas

Le prix du Douglas stagne (baisse de 2 %) en 2022 après avoir enchaîné six années de hausse.

Le Douglas a souffert d'un désintérêt massif des acheteurs sur le 2^{ème} semestre, du fait d'une surestimation des besoins, tout particulièrement à destination des grandes surfaces de bricolage et par la fermeture des marchés à l'export. La baisse du pouvoir d'achat des consommateurs a entraîné un report des projets à une date ultérieure ou vers des bois moins onéreux.

Cette demande en berne entraîne une forte baisse des volumes vendus : après le record de 2021 à 415 000 m³, les volumes vendus retombent autour de 250 000 m³.

Le prix moyen s'établit ainsi à 87 €/m³ en 2022 pour un arbre de 1,2 m³ de volume unitaire moyen, contre 89 €/m³ en 2021.

La disparité régionale reste de mise, mais, fait notoire, pour la première année, le prix du Douglas en Occitanie est supérieur à la moyenne nationale. Cela s'explique certainement par une concurrence exacerbée dans cette région entre acteurs traditionnels et nouveaux.

Il semble donc que la baisse du marché soit plus conjoncturelle que structurelle, les qualités du Douglas étant bien reconnues et la demande en croissance.

■ L'Epicéa commun

Le prix moyen, pour un arbre de 0,9 m³ de volume unitaire moyen, connaît une deuxième année consécutive de forte hausse pour atteindre 59 €/ m³ en 2022 contre 44 €/ m³ en 2021, soit une progression de 34%.

Cette hausse s'explique par la forte demande pour les bois destinés à la construction et à l'emballage et à la raréfaction de la ressource du fait de l'épidémie de scolytes.

L'Epicéa retrouve ainsi son cours de 2013. Les volumes mis en vente par appel d'offres sont en baisse et essentiellement commercialisés dans le Massif Central et Midi Pyrénées. Sans surprise, du fait de la crise des scolytes, les volumes mis sur le marché dans le quart nord-est de la France sont assez faibles.

Par ailleurs, les disparités régionales de prix persistent entre le Massif Central et le reste de la France où les prix sont plus élevés.

■ L'Epicéa de Sitka

Après avoir franchi la barre des 50 €/ m³ en 2021, le prix moyen atteint 67 €/ m³ en 2022, soit une hausse de 20 %.

A l'instar des essences résineuses, cette hausse cache une disparité annuelle entre les prix du premier semestre plus élevés qu'au deuxième semestre.

Comme l'an passé, l'Epicéa de Sitka a bénéficié de la bonne activité économique et de la diminution de l'offre de bois blancs au niveau national suite à la crise des scolytes sur Epicéa Commun.

Les prix de l'Epicéa de Sitka reflètent principalement le marché de la région Bretagne qui, à elle seule, propose 60 % de la ressource nationale et aussi celui du Limousin.

■ Le Pin maritime

Le prix du Pin maritime en 2022 enregistre à nouveau une hausse significative de 22%, après celle de 21 % constatée en 2021, pour atteindre 56 €/ m³. Il s'agit du cours le plus haut observé depuis le début de l'indice.

Le prix du Pin maritime progresse de façon régulière depuis le début des années 2010, une fois les effets de la tempête 2009 passés. Toutes les catégories de bois augmentent et toutes les régions sont concernées par cette tendance.

Pour la deuxième année consécutive dans les ventes par appel d'offres organisées par les Experts Forestiers, il s'est vendu plus de Pin maritime hors sud-ouest que dans le massif aquitain du fait d'un manque de matière dans le sud-ouest.

De plus, après les grands incendies de l'été, les ventes d'automne par appel d'offres prévues dans le sud-ouest été annulées afin de permettre la récolte des bois sinistrés dans les meilleures conditions possibles.

La carte régionale des prix montre clairement que le marché du Pin maritime est en fait composé de deux segments distincts : le sud-ouest où les prix sont

toujours les plus élevés, et le centre-ouest de la France avec des prix plus faibles, bien qu'en hausse.

■ Le Pin laricio

Le prix du Pin laricio connaît à nouveau une forte hausse en 2022 (34 %) pour atteindre 42 €/m³ pour un arbre de volume unitaire moyen de 0,4 m³ (médiane des ventes). Là-aussi, il s'agit du cours le plus élevé jamais observé depuis le début de l'indice.

Cette hausse s'observe sur l'ensemble des produits mis en vente, quel que soit le volume unitaire, avec une tendance plus marquée sur les volumes unitaires les plus élevés.

Il semble que le Pin laricio commence à trouver une place sur le marché, du fait de besoins en bois importants en 2022 notamment en bois industriel (panneaux et palette).

Les volumes mis en vente approchent les 50 000 m³, en hausse régulière ces dernières années. Cela traduit certainement la montée en puissance des plantations réalisées il y a 30 à 40 ans.

■ Le Pin sylvestre

Le prix du Pin sylvestre progresse à nouveau en 2022 et gagne 24 %. Il s'établit ainsi à 37 €/m³ pour un volume unitaire moyen de 0,8 m³, prix le plus élevé depuis l'origine de l'indice.

Il faut noter que le Pin sylvestre est une essence résineuse bien représentée sur le territoire national,

avec des lots vendus dans près de 70 départements, et de fortes disparités de prix, de l'ordre de 50%.

En 2022, la majeure partie des volumes a été commercialisée dans le quart Nord-Ouest où les prix sont les plus élevés, la part des volumes vendus dans le Massif Central et l'Auvergne étant en forte baisse.

Les dépérissements observés expliquent aussi les écarts de prix importants entre les départements : l'Allier étant par exemple fortement impacté par ce phénomène.

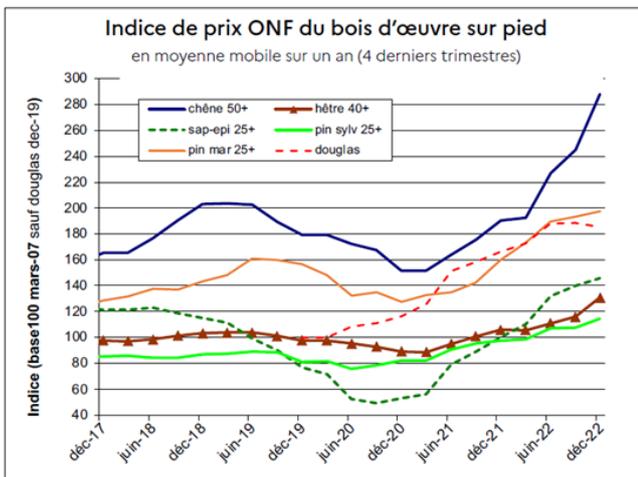
■ Le Sapin pectiné

En 2022, les cours du bois de cette essence enregistrent une hausse de + 11 % par rapport à 2021, avec un prix moyen de 54 €/ m³ (pour un arbre de volume unitaire moyen de 1,75 m³), contre 49 €/ m³ en 2021.

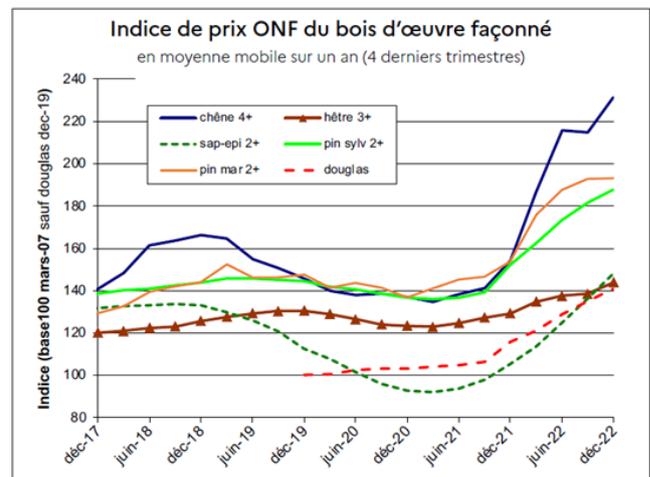
Les industriels ont reporté leurs achats sur le Sapin pour répondre au besoin de bois blancs résineux et frais et pour compenser la diminution des volumes d'Epicéa mis en marché depuis la crise des scolytes.

Cette situation permet d'envisager que les cours du bois du Sapin pectiné seront encore à la hausse les prochaines années avec son utilisation en substitution de l'Epicéa dans certaines catégories de produits transformés.

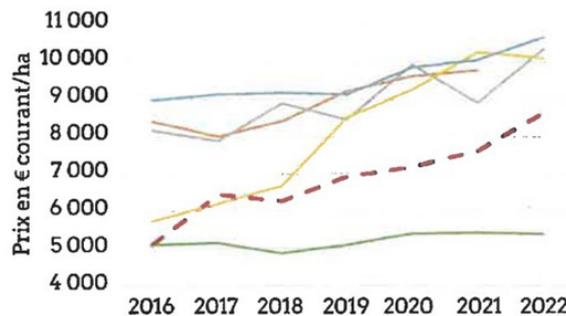
Source : Agridées, Société Forestière de la CDC, ASFFOR, Experts Forestiers de France, France Bois Forêt



Remarque : « Chêne 50+ » signifie un arbre d'un diamètre minimum de 50 cm, mesuré à 1,30 m du sol.



Remarque : « Chêne 4+ » signifie une grume d'un diamètre médian minimum de 40 cm.



Source : Comité des Forêts et Forêt Patrimoine

- > 50 ha
- Aisne - Ardennes - Marne
- Aube - Nord Bourgogne
- Centre hors Sologne
- Sologne
- Massif Landais



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

En 2020, FIDUCIAL Gérance adhère aux Principes pour l'Investissement Responsable, tels que définis par l'Organisation des Nations Unies (UN-PRI). Cette initiative vient traduire de réelles convictions.

En effet, en tant qu'acteur majeur dans la gestion des actifs immobiliers et forestiers, Fiducial Gérance a pleinement conscience de la montée des préoccupations environnementales et sociales et a à cœur d'inscrire sa démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Par ailleurs et pour répondre à sa responsabilité sociétale, la société a développé et formalisé sa Charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) (www.fiducial-gerance.fr/Notre-politique-RSE) lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable ⁽¹⁾ dans son processus de gestion.

Sa politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés par la société, à savoir :

- 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.

La démarche d'investisseur responsable de FIDUCIAL Gérance est composée de quatre dimensions :

1. L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement et de gestion. Cette prise en compte intervient en phase d'acquisition et lors d'un suivi annuel faisant ainsi état de la maturité des actifs forestiers de Fiducial Gérance ;

2. La mise en place **d'actions d'engagement** afin d'inciter les parties prenantes à adopter de bonnes pratiques en matière de RSE ;

3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité**⁽²⁾ dans le but de prévenir toute incidence négative ⁽³⁾, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;

4. La mise en place d'une **politique de vigilance** qui vise d'une part à se prémunir contre toute exposition à des risques réputationnels, opérationnels, financiers et climatiques et d'autre part à exclure les dossiers de demande qui ne correspondraient pas aux valeurs de la société

Par ailleurs, Fiducial Gérance a souhaité s'inscrire dans une démarche globale et a ainsi développé une politique ESG alignée avec sa démarche interne. Cette dernière s'articule autour des thématiques suivantes :

- Gouvernance ;
- Relations avec les acteurs de son écosystème ;
- Gestion environnementale ;
- Gestion des ressources humaines

⁽¹⁾ Le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien (1987). En 1992, le Sommet de la Terre à Rio, tenu sous l'égide des Nations unies, officialise la notion de développement durable et celle des trois piliers (économie/écologie/social) : un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable

⁽²⁾ Le risque de durabilité correspond à un évènement ou une condition environnementale, sociale ou relative à la gouvernance qui, si elle se vérifie, pourrait causer un impact négatif potentiel ou réel sur la valeur de l'investissement.

⁽³⁾ Une incidence négative en matière de durabilité est un impact négatif des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, à savoir les sujets qui concernent l'environnement, la société, la gouvernance, les droits humains, la lutte contre la corruption et la lutte contre le blanchiment d'argent

NOS GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

La gestion éco-responsable des massifs forestiers 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, contenant :

- Les grandes orientations de gestion du propriétaire et ses objectifs,
- Une analyse détaillée du milieu (relief, zonage environnemental, pression de la faune sauvage, climat, étude de sol, hydrographie, contexte économique, habitats et espèces remarquables...)
- Une description des parcelles forestières (essence, diamètre, hauteur, maturité...),
- Un programme des coupes et travaux à réaliser durant la période de validité du PSG (10 à 20 ans) avec une tolérance de plus ou moins quatre années dans leur exécution. Les opérations programmées doivent être conformes aux préconisations contenues dans le Schéma Régional de Gestion Sylvicole, aux règlements d'urbanisme, aux recommandations des parcs nationaux et régionaux, aux textes relatifs aux périmètres de captage des eaux, à la réglementation des zonages environnementaux (ZNIEFF, NATURA 2000, etc..) et à l'avis de l'architecte des bâtiments de France si la forêt entre dans le périmètre d'un monument historique ou dans un site inscrit ou classé.

Une sylviculture irrégulière,

FIDUCIAL Gérance inscrit sa gestion durable et éco-responsable depuis plus de 40 ans.

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**. Concernant la lutte contre le réchauffement climatique, nous appliquons les principes essentiels suivants :

- **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.

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,

La sylviculture irrégulière pratiquée depuis quelques années est la traduction de la prise de conscience des forestiers 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.

Lors des coupes, les acheteurs de bois et les exploitants forestiers sont régulièrement contrôlés par nos gestionnaires qui peuvent, à tout moment, suspendre le chantier.

De plus, Les sols forestiers sont très importants pour la filtration des eaux de pluies, notamment autour des villes pour le captage de l'eau potable.

Durant les prochains mois, FIDUCIAL Gérance complètera le dispositif ESG par d'une part la finalisation de sa charte de gestion durable et éco-responsable 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

Il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts l'Indice de biodiversité potentielle.

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

FIDUCIAL Gérance s'engage systématiquement à faire certifier ses investissements forestiers dans le cadre de sa gestion durable. Les forêts de Poulasnon, Du Fresnoy, De Larsinthe, sont en cours de certification PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification). Le Bois de La Grande Rue et le bois des Montillons sont déjà certifiés.

En outre, **nous imposons la signature de notre Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes** : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- 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 corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'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).

LE RAPPORT DU GIEC (03/2023)

Sorti fin mars 2023, la synthèse du sixième rapport du Groupement Intergouvernemental d'experts sur l'Evolution du Climat (GIEC) est dédiée aux solutions pour limiter les dégâts liés à la crise climatique. Pour la première fois, ce document incontournable consacre un chapitre entier à la sobriété.

Les gaz à effet de serre émis par les activités humaines perturbent l'ensemble du système climatique : la température à la surface du globe a augmenté de 1,1°C (par rapport à 1850-1900), les océans se réchauffent, s'appauvrissent en oxygène et s'acidifient, la fonte des glaces s'accélère... Certains de ces changements sont irréversibles, comme la hausse du niveau de la mer qui va continuer pendant des siècles voire des millénaires.

L'avenir dépendra de nos émissions de gaz à effet de serre !

Le réchauffement de la planète va se poursuivre à court terme et devrait atteindre 1,5°C (par rapport à 1850-1900) au plus tard au début des années 2030. Seule une réduction rapide, forte et soutenue des émissions de gaz à effet de serre limiterait le réchauffement proche de 1,5°C ou sous 2°C au cours du siècle, correspondant aux objectifs climatiques de l'Accord de Paris. Alors comment faire pour réduire ces émissions ?

LA GESTION DURABLE DES FORÊTS COMME RÉPONSE

Les experts ont mené une analyse complète sur l'ensemble des paysages agricoles et forestiers en prenant en compte leur diversité dans le monde entier. Selon eux, la gestion durable des forêts est un moyen de lutte contre la déforestation et la dégradation des forêts dans le monde. «En fournissant durablement des ressources pour les populations autochtones, la gestion durable peut permettre de réduire la conversion des forêts pour des usages non forestiers, comme les terres cultivées ou les zones d'habitation», indiquent les scientifiques.

Le rapport rappelle également que cette gestion durable permet de préserver ou améliorer la séquestration de carbone en forêt. Les forêts, et notamment les sols forestiers, constituent en effet le deuxième plus grand puits de carbone de la planète après les océans. Jusqu'à sa maturité, un peuplement forestier capte et capture du CO₂, participant ainsi à la réduction de la présence de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Mais ce n'est pas là le seul atout. Une fois récoltés, les arbres continuent de jouer leur rôle de «stockage de carbone sur le long terme, et peuvent être substitués à des matériaux plus énergivores, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre dans d'autres secteurs».

Parmi les autres enjeux essentiels pointés par les scientifiques : la conservation et la préservation des prairies, des zones humides côtières et des tourbières (dont la capacité de stockage de carbone s'étend sur des siècles) afin d'amoindrir les impacts négatifs du changement climatique.

Dans son rapport, le GIEC réaffirme l'enjeu crucial d'une gestion durable des forêts et rappelle l'importance du bois dans la lutte contre le changement climatique. Ces orientations sont totalement en phase avec l'action menée au quotidien par Fiducial Gérance. Par ailleurs, les importants dépérissements forestiers constatés ces derniers mois dans les forêts de l'Est de la France alertent sur la nécessité de concevoir rapidement l'adaptation de nos forêts à ces bouleversements climatiques.

INFORMATIONS SUR LA DURABILITÉ

Réglementation Taxonomie

Le GFI FORECIAL est classifié article 6 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.

LE CRÉDIT CARBONE

Le système de crédits carbone également connu sous l'acronyme « ETS » pour Emissions Trading Schemes avait été mis en place en 2005 par l'Union Européenne afin de mesurer, contrôler et réduire les émissions de secteurs émetteurs de gaz à effet de serre (GES). Les crédits d'émissions sont accordés pour 1 tonne de carbone séquestrée ou évitée. Un crédit carbone équivaut donc à 1 tonne de CO₂. Le crédit carbone est un levier permettant à la fois d'atteindre les objectifs climatiques nationaux tel que la Stratégie Nationale Bas Carbone, à échelle européenne telle que l'atteinte de la neutralité carbone en 2050 avec le pack "Fit For 55" ou international pour soutenir un développement durable.

Le GFI FORECIAL étudie la possibilité quant à l'émission de crédits carbone par les forêts, qui stockent naturellement du CO₂. La séquestration du carbone vise une réduction directe des émissions de CO₂ dans l'air. L'échange de ces crédits carbone sur les marchés financiers dédiés ou par voie directe permettrait d'ajouter une source de revenus au GFI. ■

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 2022, 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 en date du 09 décembre 2021 et qu'il a une durée exceptionnelle de treize (13) mois.

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 suivis 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 2022 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2022,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2022,
- 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,

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 dix (10) membres nommés aux termes des statuts en date du 09 décembre 2021 pour trois (3) ans, arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Cependant, suite à la démission de Monsieur Jean-Louis ROBERT de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de votre G.F.I., lors de la réunion du 30 mars 2023, les membres du Conseil de Surveillance ont coopté Monsieur Patrick WASSE. En conséquence, il est soumis à votre vote une résolution visant à ratifier ladite cooptation.

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.

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 7 500 € et ce, à compter de l'exercice 2023 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il 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.

En outre, afin de poursuivre le développement de votre G.F.I., il est soumis à votre vote une résolution à caractère extraordinaire visant à porter le montant du capital social maximum statutaire de 9 999 888 € à 14 999 832 € et à modifier corrélativement l'article 8.4. des statuts - *Capital social autorisé* -.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire 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 2023 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, les Associés ont versé la somme de 798 000 euros constituant leur apport en numéraire correspondant à sept cent soixante mille deux cents euros (760 200 €) de capital social et trente-sept mille huit cents euros (37 800 €) de prime d'émission, divisé en 4 200 parts sociales de cent quatre-vingt-un euros (181€) de valeur nominale et neuf euros (9€) de prime d'émission par part sociale.

Durant l'exercice 2022, il a été enregistré la souscription de 50 345 parts au nominal de 181 €.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 9 112 445 € pour atteindre 9 872 645,00 € au 31 décembre 2022, répartis sur 54 545 parts sociales.

La collecte brute s'est élevée à 11 897 260 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription successivement, conformément à la note d'information, de 190 € (Associés Fondateurs), de 200 € puis, en dernier lieu, à compter du 3 janvier 2022, de 230 €. La capitalisation est portée à 12 545 350 € au 31 décembre 2022.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2022, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation de parts

Durant l'exercice 2022, 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, votre GFI a signé l'acquisition de cinq massifs forestiers, pour un volume d'investissement global de 4 649 K€ actes en mains :

- La Garenne de Poulasnon (18) : 51 ha acquis en juin 2022 pour un montant de 445 K€ AEM
- Le Bois du Fresnoy (77) : 148 ha acquis en août 2022 pour un montant de 1 628 K€ AEM
- Le Bois de la Grande Rue (45) : 68 ha acquis en septembre 2022 pour un montant de 1 225 K€ AEM

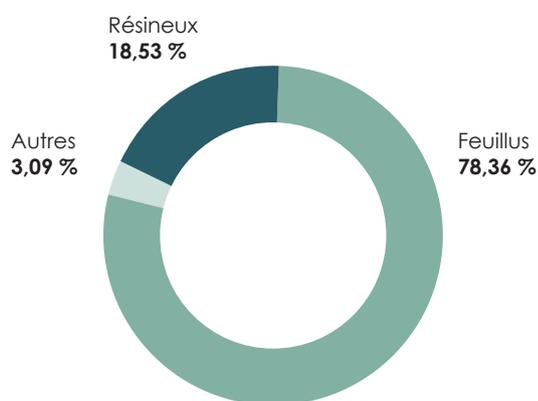
- La forêt de Larsinthe (41) : 79 ha acquis en septembre 2022 pour un montant de 719 K€ AEM
- Le Bois des Montillons (18) : 75 ha acquis en octobre 2022 pour un montant de 632 K€ AEM

Cessions d'actifs

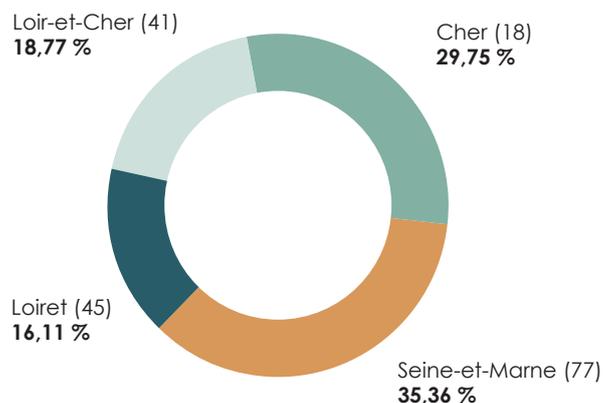
Au cours de l'exercice 2022, votre GFI n'a arbitré aucun actif.

Composition du patrimoine forestier

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de votre GFI représente une superficie totale de 421 ha, répartis sur 5 domaines forestiers.



Essences du GFI



Forêts par zone géographique

LA GARENNE DE POULASNON

■ REGION FORESTIERE CHAMPAGNE BERICHONNE

Acquisition : juin 2022
Département : Cher (18)
Commune : Montigny
Surface : 51 hectares
Type de peuplement : Chêne en réserve avec un taillis de Charme en sous-étage
PSG 2021-2031
Certificat PEFC en cours de certification
Bail de chasse en cours 2022/2023
Points forts : Forêt de Chênes, peuplements adultes, prix acquisition modéré et attractif.

BOIS DU FRESNOY

■ REGION FORESTIERE LA BRIE

Acquisition : août 2022
Département : Seine et Marne (77)
Communes : Montigny Lencoup et Salins
Surface : 148 hectares
Type de peuplement : Futaie feuillue / Taillis sous futaie / Régénération naturelle / Plantation de chênes et de pins sylvestre, Taillis.
PSG (2004-2023)
Certificat PEFC : en cours de certification
Bail de chasse en cours 2022/2023
Points forts : Sourcing direct hors appel d'offre, surface intéressante, chasse prisée.

BOIS DE LA GRANDE RUE

■ REGION FORESTIERE OUEST PUISAYE

Acquisition : septembre 2022
Département : Loiret (45)
Communes : Breteau et Ouzouer-sur-Trezée
Surface : 68 hectares
Type de peuplement : Futaie feuillue / Plantation chênes rouge et rouvre / Taillis
Plan simple de gestion (2009-2028)
Certificat PEFC valable jusqu'en 2024
Bail de chasse en cours 2022/2023
Points forts : Forêt valeur d'avenir, forêt certifiée, surface intéressante.

FORÊT DE LARSINTHE

■ REGION FORESTIERE SOLOGNE

Acquisition : septembre 2022
Département : Loir et Cher (41)
Communes : Gy en Sologne / Billy
Surface : 79 hectares
Type de peuplement : Feuillus et résineux
PSG (2021-2032)
Certificat PEFC en cours de certification
Bail de chasse en cours 2022/2023
Points forts : Forêt connue avec un potentiel de régénération naturelle, diversification en chênes et en pins.

BOIS DES MONTILLONS

■ REGION FORESTIERE SOLOGNE

Acquisition : octobre 2022
Département : Cher (18)
Commune : Vierzon
Surface : 75 hectares
Type de peuplement : Taillis, futaie résineuse et futaie feuillue
PSG : 2022-2031
Forêt certifiée PEFC
Bail de chasse en cours 2022/2023
Points forts : Forêt valeur d'avenir, forêt certifiée, surface intéressante. Une forêt comprenant un bâti et une pièce d'eau inclus dans le massif de la Forêt domaniale de VIERZON. ■

Valeur vénale

L'expert immobilier M. D. Robert-Baby assisté de M. R. Gauget, membres de la société EXPERTS FORESTIERS DE FRANCE ont procédé à l'expertise de la valeur vénale des cinq domaines forestiers composant le patrimoine de votre GFI au 31 décembre 2022.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2022 s'établit à 4 377 K€ hors droits. ■

	Forêts (K€)
Paris	0
Île-de-France	1 614
Régions	2 763
Europe	0
Totaux	4 377

Les valeurs estimées (4 377 K€) sont supérieures aux valeurs comptables (4 316 K€).

Travaux

Travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Aucun domaine forestier du patrimoine n'a fait l'objet de travaux au cours de l'exercice 2022.

Compte de résultat au 31 décembre 2022

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de FORECIAL arrêtés au 31 décembre 2022 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2022.

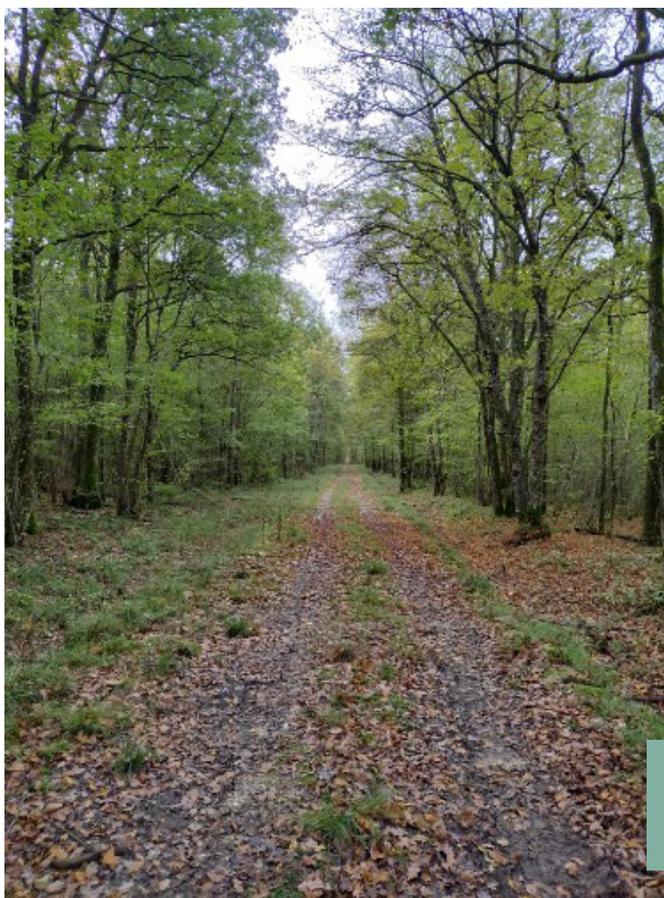
Le résultat net de votre GFI ressort à -46 K€.

Le résultat de l'activité forestière fait ressortir un bénéfice de +32 K€ à fin 2022, constitué intégralement par les loyers de chasse générés par la location des domaines forestiers. Ces loyers de chasse ont été générés en grande partie par le Bois du Fresnoy, à hauteur de 21 K€.

Le résultat d'exploitation, hors activité forestière, fait ressortir une charge nette de 78 K€ à fin 2022. Celle-ci s'explique principalement par les charges de gestion courante (42 K€), les taxes et impôts divers (22 K€) et les honoraires divers (15 K€).

Le résultat net de votre GFI s'élève ainsi à -0,84 € par part, ne permettant pas de distribuer de dividende pour l'exercice 2022. ■

Forêt de Larsinthe à
GY-EN-SOLOGNE (41)



Bois du Fresnoy à
MONTIGNY LENCOUP ET SALINS (77)

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n°94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine forestier en % de la valeur vénale des massifs forestiers (à la clôture de l'exercice)

	Forêts
Île-de-France	35 %
Régions	65 %
Totaux	100 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : Décembre 2021

Nominal de la part : 181 €

Exercice	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés au GFI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'exercice)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée au 31 décembre
2022	9 872 645 €	11 897 260 €*	54 545	691	950 396 €*	230 €*

* Ci-après le tableau détaillé de l'exercice 2022 selon les périodes :

	Nombre de parts créées	Prix de souscription	Montants collectés	Taux de commission appliqué	Montant H.T. de la commission perçue par la Société de Gestion
Constitution	4 200	190	798 000,00 €	0,00 %	0,00 €
Période 1	15 953	200	3 190 600,00 €	5,00 %	159 530,00 €
Période 2	50	200	10 000,00 €	10,00 %	1 000,00 €
Période 3	34 342	230	7 898 660,00 €	10,00 %	789 866,00 €
TOTAL	54 545		11 897 260,00 €		950 396,00 €

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Exercice	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2022	-	-	-	-	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

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

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021.

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).

⁽³⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers

	2022	% du Total des Revenus
Revenus		
Recettes locatives brutes	0,59	100,00%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,00	0,00%
Produits divers	0,00	0,00%
Total	0,59	100,00%
Charges ⁽²⁾		
Commission de gestion	0,00	0,00%
Autres frais de gestion	1,43	242,37%
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	1,43	242,37%
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	1,43	242,37%
Résultat courant	-0,84	-142,37%
Résultat exceptionnel	0,00	0,00%
Résultat net	-0,84	-142,37%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,84	142,37%
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 au 31/12/2021	Durant l'exercice 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	-	11 897 260	11 897 260
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	-	-	-
+ Cession	-	-	-
- Acquisitions de forêts et travaux immobilisés	-	-4 315 735	-4 315 735
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-	-40 060	-40 060
- Frais d'acquisition non récupérables	-	-1 452 492	-1 452 492
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-	-	-
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	-	-	-
Sommes restant à investir	-	6 088 973	6 088 973

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs					
	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					0
Montant des factures en €	4 408	20	0	0	0	0
Pourcentage des achats de l'exercice	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pourcentage du CA de l'exercice						

Composition du patrimoine au 31 décembre 2022

Désignation des massifs forestiers	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Total (en €)
FORÊTS					
La Garenne de Poulasnon – MONTIGNY (18)	06/2022	51	391 509	53 491	445 000
Le bois du Fresnoy – MONTIGNY LENCOUP ET SALINS (77)	08/2022	148	1 596 226	31 715	1 627 941
Le Bois de la Grande Rue	09/2022	68	1 133 000	92 225	1 225 225
La Forêt de Larsinthe	09/2022	79	635 000	83 611	718 611
Le Bois des Montillons	10/2022	75	560 000	71 998	631 998
TOTAL		421	4 315 735	333 040	4 648 775

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
BIENS FORESTIERS				
FORÊTS - Immobilisations non amortissables				
Sols et éléments attachés	+	1 078 933,64	+	1 094 130,75
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	+	3 236 800,92	+	3 282 392,25
Bois exploités après coupes et autres éléments				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux biens forestiers				
TOTAL I (Biens forestiers)		4 315 734,56		4 376 523,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	+	32 047,74	+	32 047,74
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Créances				
Ventes de bois et comptes rattachés				
Locataires et comptes rattachés	+	3 151,00	+	3 151,00
Autres créances	+	365 860,00	+	365 860,00
Provisions pour dépréciation des créances				
Liquidités et valeurs assimilés				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	5 907 518,61	+	5 907 518,61
Provisions générales				
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-	193 533,39	-	193 533,39
Dettes diverses	-	40 000,00	-	40 000,00
Total II (Autres actifs et passifs d'exploitation)		6 075 043,96		6 075 043,96
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
Produits à répartir sur plusieurs exercices				
Total V (comptes de régularisation)				
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		10 390 778,52		
Valeur estimée du patrimoine *				10 451 566,96

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 09/12/2021	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2022
Capital				
Capital souscrit			9 872 645,00	9 872 645,00
Capital en cours d'émission				
Primes d'émission				
Primes d'émission			2 024 615,00	2 024 615,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur prime d'émission			-1 460 504,34	-1 460 504,34
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des biens forestiers				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1				
Résultat de l'exercice N			-45 977,14	-45 977,14
Subventions d'investissement				
Total général	0,00	0,00	10 390 778,52	10 390 778,52

Compte de résultat

	Au 31/12/22	Au 31/12/21
Produits de l'activité forestière, autres produits et subventions		
Produits de l'activité forestière		
Loyers	32 125,51	
Ventes de bois		
Produits des parts de Groupements Forestiers ou assimilés		
Produits annexes		
Subventions		
Production stockée		
Production immobilisée		
Total I : Produits de l'activité forestière	32 125,51	
Achats et variation de stocks		
Matières premières et autres achats stockés		
Variation de stocks		
Charges sur le patrimoine forestier		
Autres charges		
Total II : Achats et variation de stocks		
Résultat de l'activité forestière	32 125,51	
Autres produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	1 289 494,08	
Autres produits		
Total II : Produits d'exploitation	1 289 494,08	
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	409 688,79	
Dotations aux amortissements d'exploitation	8 011,94	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour dépréciation des stocks de bois sur pied		
Autres charges	949 896,00	
Total II : Charges d'exploitation	1 367 596,73	
Résultat d'exploitation	-78 102,65	
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions		
Total III : Produits financiers		
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		
Total III : Charges financières		
Résultat financier		
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions		
Total IV : Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total IV : Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel (D=I-II)		
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	-45 977,14	
Total Général	1 321 619,59	

Tableau récapitulatif des placements forestiers

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels				
Domaines forestiers				
Total				
Terrains et constructions locatives				
Domaines forestiers	4 315 734,56	4 376 523,00		
Total	4 315 734,56	4 376 523,00		
Immobilisations en cours				
Domaines forestiers				
Participations contrôlées				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
Total				
Total général	4 315 734,56	4 376 523,00		

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Il s'agit du premier exercice comptable du GFI FORECIAL dont la durée est exceptionnellement de treize (13) mois, du 09 décembre 2021 au 31 décembre 2022.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022, conformément au rapport d'expertise établi par l'expert forestier,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- Un compte de résultat,
- Une annexe.

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences sur l'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations du GFI diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2022.

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 Immature) – pour son coût d'acquisition ou valeur d'apport – dans le cadre d'une exploitation forestière, constitue un stock.

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

Le coût de revient est constitué par le coût d'achat des matières et fournitures consommées, augmenté de toutes les charges directes ou indirectes de production à l'exclusion des frais financiers, diminué des subventions perçues dans le cadre des travaux sylvicoles.

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

Provisions pour dépréciation d'actifs

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

Cession du bois sur pied ou coupé

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

Créances

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

Subventions reçues

Les subventions reçues sont traitées en :

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

Loyers de chasse

Les baux de chasse sont facturés et comptabilisés chaque année.

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 locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Droits réels		40 059,68		40 059,68
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Domaines forestiers		1 078 933,64		1 078 933,64
Immobilisations en cours				
Total		1 118 993,32		1 118 993,32

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2022
Droits réels		8 011,94		8 011,94
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total		8 011,94		8 011,94

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total				

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2022	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2022						
Dépenses sur 2023						
Dépenses sur 2024						
Dépenses sur 2025						
Dépenses sur 2026						
Dépenses sur 2027						
Total PGE						

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	3 151,00	3 151,00	
Autres créances	365 860,00	365 860,00	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	369 011,00	369 011,00	

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	-193 533,39	-193 533,39		
Dettes diverses	-40 000,00	-40 000,00		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance				
Total	-233 533,39	-233 533,39		

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciations des créances clients				
Total				

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Capital		9 872 645,00		9 872 645,00
Prime d'émission		2 024 615,00		2 024 615,00
Prélèvements sur prime d'émission			-1 460 504,34	-1 460 504,34
Prime de fusion				
Prélèvements sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total		11 897 260,00	-1 460 504,34	10 436 755,66

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants bruts 01/01/2022	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants bruts 31/12/2022
Report à Nouveau	-	-	-	-
Total				

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2022	Valeurs 31/12/2021	Variations
Autres Charges immobilières			
Charges locatives non récupérables			
Frais d'acquisitions et d'arbitrages, honoraires divers	1 289 494,08		1 289 494,08
Impôts et taxes non récupérables	696,97		696,97
Total	1 290 191,05		1 290 191,05

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes			
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transferts de charges sur honoraires de ventes			
Total			

Éléments	Valeurs 31/12/2022	Valeurs 31/12/2021	Variations
Autres Charges d'exploitation			
Honoraires divers (dont commissaires aux comptes, expert immobilier et dépositaire)	14 630,00		14 630,00
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	21 162,29		21 162,29
Autres charges d'exploitation	41 613,39		41 613,39
Total	77 405,68		77 405,68

Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	1 289 494,08		1 289 494,08
Autres produits d'exploitation			
Total	1 289 494,08		1 289 494,08

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés au conflit russo-ukrainien ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2022.

Au niveau du GFI FORECIAL, l'impact est difficilement chiffrable 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 31/12/2022 : 54 545		
Placements immobiliers	4 315 734,56	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	6 075 043,96	
Valeur comptable	10 390 778,52	190,50
Valeur vénale des immobilisations locatives	4 376 523,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	6 075 043,96	
Valeur de réalisation	10 451 566,96	191,61
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	1 197 756,24	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine du GFI à la date de clôture de l'exercice	328 239,23	
Valeur de reconstitution	11 977 562,43	219,59

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

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, et mise en place de façon progressive 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 CONTROLE 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 au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE 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.

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 DEPOSITAIRE

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 suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par FIA et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

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 2021-2022, 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 (GFI 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 23 mai 2023.

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 2021-2022 a représenté **2,9 millions d'euros** pour un effectif de **68 personnes** au 30 septembre 2022.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,7 millions d'euros**, 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 million d'euros**, 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 2022, lequel constitue son premier exercice depuis sa constitution qui a une durée exceptionnelle de treize (13) mois.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni la première fois le 9 novembre 2022 puis le 30 mars 2023 dans le cadre de l'arrêté des comptes annuels clos le 31 décembre 2022.

Patrimoine

Le patrimoine de votre G.F.I. s'est constitué au cours de l'année 2022.

Au 31 décembre 2022, votre G.F.I. se compose de cinq (5) massifs forestiers d'une surface totale de 421 ha répartis sur quatre (4) régions françaises (Cher (18), Loir-et-Cher (41), Loiret (45) et Seine-et-Marne (77) dont les essences sont réparties comme suit : 78,36% de feuillus, 18,53% de résineux et 3,09% en « autres ».

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 des domaines forestiers pour un montant de 32 k€.

La gestion sylvicole a commencé sur l'exercice 2023 avec la mise en place des Plans Simples de Gestion des bois et forêts.

Comme indiqué dans son rapport annuel ainsi que lors de nos réunions, la Société de Gestion a pleinement conscience de la recherche de résilience de la part des investisseurs pour leur épargne. Elle adhère depuis 2020 aux Principes pour l'Investissement Responsable et appréhende les principaux risques en matière de durabilité. Elle 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.

Car c'est bien dans le but de préserver notre patrimoine physique qu'elle pratique une gestion éco-responsable en anticipation du réchauffement climatique et complètera son dispositif ESG d'une charte de gestion durable et du déploiement d'un indice de biodiversité potentielle.

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 2022 s'élève à - 46 k€, correspondant à - 0,84 € par part.

Marché des parts

Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en suspens ou à la vente.

La collecte brute s'est élevée à 11 897 k€ au titre de l'exercice portant la capitalisation de votre G.F.I. à 12 545 350 € au 31 décembre 2022.

Afin de poursuivre son développement, la Société de Gestion propose de procéder à une augmentation du montant du capital social maximum statutaire de façon que celui-ci puisse être porté, en une ou plusieurs fois, à 14 999 832 € et de modifier corrélativement les statuts.

Valeurs réglementaires

Les valeurs réglementaires au 31 décembre 2022 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** : 10 390 778,52 €, soit 190,50 € par part
- **valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des forêts et de la valeur nette des autres actifs** : 10 451 566,96 €, soit 191,61 € par part
- **valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine** : 11 977 562,43 €, soit 219,59 € 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 :

- La ratification de la cooptation de Monsieur Patrick WASSE au Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Jean-Louis ROBERT ;
- Le montant annuel de la rémunération du Conseil de Surveillance dont la fixation est proposée globalement à 7 500 €, soit 750 € par membre en cas de participation effective sur l'exercice ;
- L'augmentation du montant du capital social maximum statutaire en vue de le porter à 14 999 832 €.

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

CFDP ASSURANCES

Présidente du Conseil de Surveillance

Prise en la personne de Monsieur
Jacques-Henri BOUSCAYROL

Rapport sur les comptes annuels

FORECIAL

G.F.I. – Groupement Forestier d'Investissement
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale du Groupement Forestier d'Investissement FORECIAL,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du Groupement Forestier d'Investissement FORECIAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, d'une durée exceptionnelle de 13 mois 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 09 décembre 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par l'expert immobilier le Cabinet ROBERT-BABY Didier expert indépendant désigné statutairement en date du 09 décembre 2021.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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 groupement forestier d'investissement.

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. ■

Le Commissaire aux Comptes

Fait à LYON, le 26 juin 2023

Cabinet ESCOFFIER

Serge BOTTOLI

FORECIAL

G.F.I. – Groupement Forestier d'Investissement
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaire 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 950 396 € 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 – Commission 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 – Commission de suivi et de pilotage des travaux

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ou coupes de bois sur le patrimoine forestier, qui ne peut excéder 6 % hors taxes du montant des opérations effectuées.

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

Le Commissaire aux Comptes

Fait à LYON, le 26 juin 2023

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 2022 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2022 à 9 872 645€.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2022,

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 2022.

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 2022.

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 - 45 977,14 €

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 2022 à :

- valeur comptable : 10 390 778,52€, soit 190,50€ par part
- valeur de réalisation : 10 451 566,96€, soit 191,61 € par part
- valeur de reconstitution : 11 977 562,43€, soit 219,59 € 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

- 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 **7 500 €** la rémunération annuelle globale à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance et ce, à compter de l'exercice 2023 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.

Neuvième résolution

- Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

sur le fondement de l'article 13 des statuts du G.F.I.,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide de ratifier la cooptation, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, de :

Monsieur Patrick WASSE

Né le 29 septembre 1963

Demeurant à MIGENNES (89)

Détenant 264 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services - Gérant de SCI

Nombre de mandats dans d'autres G.F.I. : 0

en remplacement de Monsieur Jean-Louis ROBERT, démissionnaire, et ce, pour la durée du mandat de son prédécesseur expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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.

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

Onzième résolution

- Augmentation du montant du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article 8.4. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide d'augmenter de 4 999 944 € le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de 9 999 888 € à 14 999 832 €

et modifie corrélativement l'article 8.4. des statuts – Capital social autorisé - comme suit :

Ancienne rédaction :

« La Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille huit cent quatre-vingt-huit (9.999.888) euros, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité. »

Nouvelle rédaction :

« La Société de Gestion est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de quatorze millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille huit cent trente-deux (14.999.832) euros, lequel constitue le capital social statutaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité. »

Douzième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

Pour réaliser le Rapport Annuel du 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