



DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

OBJECTIF

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

PRODUIT

GFI SYMBIOSE

GFI géré par Seeds Invest

Nom de l'initiateur : Seeds Invest

Site internet : www.seeds-invest.fr

Contact : Appelez le 01 40 39 81 03 pour de plus amples informations

Autorité compétente : L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Seeds Invest en ce qui concerne ce document d'informations clés. Seeds Invest est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-14000033.

Date de production du document d'informations clés : 28/07/2026

AVERTISSEMENT

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

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type : Le GFI Symbiose (ci-après "GFI") est un Groupement Forestier d'Investissement constitué le 23/12/2022 sous la forme d'une société civile à capital variable faisant offre au public de ses parts sociales, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L.331-1 à L.331-7 du Code forestier, par les dispositions applicables aux fonds d'investissement alternatifs (« FIA ») prévus aux articles L.214-24 et suivants du Code monétaire et financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, leurs textes d'application et les textes subséquents, ainsi que par sa note d'information et ses statuts.

Durée : La durée du GFI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation. La société de gestion ne peut pas dissoudre unilatéralement le GFI. La dissolution anticipée du GFI est soumise à une décision collective des associés.

Objectifs : Le GFI Symbiose est investi principalement en bois et forêts, terrains nus à boiser, localisés dans toute zone géographique en France métropolitaine, accessoires et dépendances inséparables des bois et forêts, tels que des bâtiments (notamment des maisons forestières), des infrastructures liées à la gestion des bois et forêts, des matériels de sylviculture et d'exploitation forestière, des terrains à vocation pastorale nécessaires pour cantonner la pratique du pâturage hors des parties boisées justifiant d'une mise en défens ou des terrains à boiser du groupement, des terrains de gagnage et de culture à gibier et des étangs enclavés ou attenants à un massif forestier.

L'objectif (non garanti) est la détention par le GFI de (i) environ 85% des biens forestiers mentionnés ci-dessus et (ii) environ 15% de produits de trésorerie. La poche de trésorerie a vocation à permettre d'assurer une liquidité (non garantie), dans le cas où le marché du retrait/souscription serait bloqué (par rachat et annulation des parts des associés).

Les investissements seront réalisés en privilégiant des forêts sélectionnées notamment pour la qualité de leur station forestière (sols, climat, accessibilité, etc.) pour une production des arbres de qualité susceptibles de débouchés dans l'industrie du bois, tout en variant les essences et les maturités des peuplements.

Les investissements seront recherchés dans une optique de diversification, tant par nature que par secteur géographique avec des

surfaces recherchées permettant la constitution de massifs forestiers de production ou la création d'îlots exploitables de manière rationnelle. Un équilibre sera par ailleurs recherché entre rendement et perspective de valorisation.

La Société de Gestion a choisi de classer ce GFI comme un produit financier qui a pour objectif de réaliser des investissements durables (Article 9 du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »).

Investisseurs de détail visés : Les investisseurs de détail visés sont les investisseurs souscrivant des parts sociales du GFI ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement foncier forestier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans la présente politique d'investissement et capable de supporter une perte totale du capital investi.

Ce GFI pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant un délai inférieur à dix (10) ans.

Modalités de rachats : Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens décrits au « Chapitre 2 – Modalités de sortie » de la Note d'Information.

Affectation des revenus : Capitalisation et/ou Distribution.

Dépositaire : Société Générale SA.

Informations complémentaires : Conformément aux dispositions législatives applicables, avant sa souscription ou son acquisition, l'investisseur doit recevoir le bulletin de souscription, une copie des statuts de la société, de la note d'information en cours de validité, et, le cas échéant, du dernier rapport annuel et du dernier bulletin semestriel. Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ces documents, vous pouvez l'obtenir gratuitement sur simple demande à investir@seeds-invest.fr. Ces documents sont disponibles en français.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur synthétique de risque



 Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.
Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance.
Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.
Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

Risque de liquidité : Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de GFI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, le GFI ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.
Risque de perte en capital : Le GFI n'est pas un véhicule d'investissement à capital garanti. Il est donc possible que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué.
Autre risque : Les associés du GFI sont tenus, sous réserve de préalables et vaines poursuites en justice du GFI, de répondre des dettes sociales en fonction de leur part dans le capital et sans dépasser le montant de celle-ci.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

PÉRIODE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 10 ANS

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT : 10 000 €

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 910 €	6 570 €	5 530 €
	Rendement annuel moyen	-20.90%	-8.06%	-5.76%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 270 €	9 270 €	9 270 €
	Rendement annuel moyen	-7.25%	-1.50%	-0.75%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 520 €	11 590 €	14 380 €
	Rendement annuel moyen	-4.80%	3.00%	3.70%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 640 €	13 030 €	15 270 €
	Rendement annuel moyen	6.37%	5.44%	4.32%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre octobre 2019 et avril 2021, intermédiaire entre décembre 2015 et décembre 2025 et favorable entre mai 2012 et janvier 2022.
Les scénarios de performance ont été élaborés sur la base d'un PROXY correspondant à l'indice IEIF ajusté pour les frais courants. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.
Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

QUE SE PASSE-T-IL SI SEEDS INVEST N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Le GFI est constitué comme une entité distincte de Seeds Invest. En cas de défaillance de Seeds Invest, les actifs du GFI conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

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

Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit (le cas échéant). Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Nous avons supposé :
• Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
• 10 000 € sont investis.

Scénarios	Si vous sortez	Si vous sortez	Si vous sortez
	après 1 an	après 5 ans	après 10 ans
			(Période de détention recommandée)

Coûts totaux	1 361 €	3 688 €	5 261 €
Incidence des coûts annuels (*)	13.61%	5.85%	3.28% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 6.98% avant déduction des coûts et de 3.70% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	8.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	800 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 €
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.69% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	63 €
Coûts de transaction	5.41% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	498 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats (et commission d'intéressement)	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 10 ans

La durée du GFI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation. Les parts du GFI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. Compte tenu des frais d'acquisition des actifs sous-jacents, du cycle long de production des arbres (par exemple, 60 ans pour le douglas, 120 ans pour le chêne) et d'une sylviculture respectueuse de l'accroissement naturel, l'horizon d'investissement recommandé est supérieur à 10 ans. Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

- le remboursement des parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la Société de Gestion qui est compensé par une souscription ou, en l'absence de souscription, au moyen des liquidités disponibles du GFI, dans les conditions fixées par la Société de Gestion. À défaut, il intervient dans les conditions fixées par décision collective des associés
- la cession des parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre des ordres, qui se substituerait au retrait en cas de suspension des retraits ;
- la cession directe des parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire, sous réserve, le cas échéant, de l'agrément préalable du cessionnaire par la Société de Gestion.

Le GFI ne garantit pas le remboursement ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée est d'autant plus susceptible de pénaliser l'investisseur qui vend ses parts que la durée réelle de sa détention aura été courte. Si vous avez bénéficié de dispositions fiscales spécifiques, et que vous sortez avant la période révolue d'obligation de détention, vous devrez réintégrer la totalité de la réduction fiscale obtenue.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de Seeds Invest (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de Seeds Invest : veuillez contacter Seeds Invest, par courriel (reclamations@seeds-invest.fr) ou par courrier, de préférence avec A/R (Seeds Invest – à l'attention du contrôleur des risques – 58 bis Rue de la Boétie - CS 72208 - 75378 Paris Cedex 08). Une procédure de traitement des réclamations est disponible sur le site internet de la société (<https://www.seeds-invest.fr/informations-reglementaires.html>)
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le propose, veuillez contacter cette personne en direct.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour toutes informations relatives aux performances passées, nous mettons à votre disposition le lien du site internet de la Société de gestion suivant : www.gfi-symbiose.fr

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 5 ans ou 10 ans en fonction de la date de création de l'action. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances présentées dans ce diagramme le sont toutes charges incluses.

Vous pouvez consulter les scénarios de performance précédents mis à jour chaque mois sur : www.gfi-symbiose.fr

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.seeds-invest.fr/informations-reglementaires.html>

GFI SYMBIOSE : Groupement Forestier d'Investissement à capital variable, autorisé à faire offre au public.

• Au capital minimum de 760 000 euros - N° SIREN RCS Paris 922 501 580 • Siège social : 58 bis Rue de la Boétie - CS 72208 - 75378 Paris Cedex 08

• Tél. : 01 40 39 81 66

• E-mail : investir@seeds-invest.fr

• Objet social : l'acquisition, l'amélioration, l'équipement, la conservation et la gestion des massifs forestiers.