

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, coût, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

Nom : EPIFORÉT 1, Groupement forestier d'investissement à capital variable

Site internet : www.epicuream.fr

Initiateur du PRIIPS : EPICUREAM, Société par actions simplifiée dont le siège social est situé 106 rue de Sèvres - 75015 Paris, Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 880 036 926, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-2100011.

Pour de plus amples informations :

- Vous pouvez contacter EPICUREAM par téléphone : 06 11 02 99 30 ou par courrier électronique : contact@epicuream.fr
- Ou consulter son site internet : www.epicuream.fr

Autorité compétente : L'Autorité des marchés financiers

Date de production du Document d'informations clés : 26/05/2026

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

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type : EPIFORÉT 1 est un Groupement forestier d'investissement - GFI - à capital variable.

Objectifs : La stratégie d'investissement d'EPIFORÉT 1 vise à constituer un patrimoine forestier diversifié en termes d'âges des peuplements, d'essences forestières et de régions, tant en France que, sous conditions, dans les pays de la zone euro de l'UE. Une attention particulière sera apportée à l'accessibilité et à la desserte, à la qualité des sols afin de répondre au défi climatique de demain, aux régions disposant d'une industrie active de transformation du bois.

Ces forêts seront de deux types, avec une gestion adaptée à chacune d'entre elles :

- Des forêts à rendement pour la recherche de revenus réguliers,
- Des forêts à transformer afin de créer de la valeur et dégager de la plus-value.

A hauteur de 20% au maximum de son actif, EPIFORÉT 1 détiendra des liquidités dans le but d'assurer la bonne fin des travaux forestiers, voire au regard de la situation du marché des bois, de différer des coupes de bois.

Pour financer ses forêts, le GFI pourra réaliser des emprunts ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de vingt (20) % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts du capital existant.

Durée : La durée de vie du GFI est de 99 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Investisseurs de détail visés : Les parts du GFI seront commercialisées auprès d'investisseurs professionnels et non professionnels, disposant de la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement foncier forestier, recherchant notamment 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. L'agrément sera refusé chaque fois, de l'avis discrétionnaire de la Société de Gestion, en cas de demande de souscription ou de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. En effet, les parts du GFI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securities Act 1933 et ne peuvent donc pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux États-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person », sauf accord de la Société de Gestion. Par ailleurs, les parts du GFI ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act » (dite FATCA), sauf accord de la Société de Gestion. La Société de Gestion n'est pas tenue de justifier son acceptation et refus d'agrément. Ce GFI pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant un délai inférieur à dix (10) ans

Le GFI EPIFORET 1 développe et poursuit une stratégie extra-financière reposant sur le choix et les modalités d'exploitation des actifs qu'il détient. EPIFORET 1 s'oblige ainsi à une gestion éco certifiées des forêts selon le label PEFC et vise en outre une sylviculture carbone positif en consacrant au moins 25% des surfaces qu'il détient à la reconstitution de massifs (plantations, renouvellement, conversion). A l'appui de ces pratiques, le GFI publie chaque année un bilan carbone.

***Avertissement :** Ces différents sujets sont sensibles, engendrent des prises de position, et sont susceptibles de controverses ; au demeurant durant la phase de constitution de son patrimoine, il est possible que ces objectifs soient seulement partiellement atteints.*

Rachats : Les modalités de retrait et de vente des parts de GFI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantit ni la revente de vos parts, ni le retrait de la Société.

Dépositaire : ODDO BHF

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts de la Société, la note d'information, le dernier bulletin semestriel d'information et le dernier rapport annuel.

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

Indicateur de risque :

Risque le plus faible

Risque le plus élevé

←	1	2	3	4	5	6	7	→
---	---	---	---	---	---	---	---	---

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. **L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans.** Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7.

Risque de liquidité : Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées aux marchés des forêts et des parts. Le retrait ou la cession sur le marché secondaire n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription ou d'une acquisition par un tiers. Le porteur pourra alors percevoir un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque de perte en capital : Le capital n'est pas garanti et son évolution est notamment liée à celle du marché des forêts.

Risque lié à l'effet de levier : Les variations des taux sur le marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et les fluctuations de l'activité des forêts altérer sa capacité de remboursement.

Autres risques : Le produit présente également des risques climatiques attachés aux forêts (incendie, tempête, maladies) ou liés à l'exploitation des forêts (respect du cahier des charges, solvabilité des opérateurs). Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la note d'information.

La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages que vous seriez amenés à effectuer. Vous devez être averti qu'un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent l'ensemble des cours supportés par le produit lui-même.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut influencer sur les montants que vous recevrez lors d'un rachat de vos parts.

La performance de ce produit dépend de l'évolution des marchés du bois et de la forêt. L'évolution de ce dit marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimum garanti. En conséquence, une perte totale ou partielle est possible.

Période de détention recommandée : 10 ans Exemple d'investissement de : 10 000 euros Scénarios		Sortie à 1 an	Sortie à 5 ans	Sortie à 10 ans (Durée de détention recommandée)
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 180 € -18,20 %	6 830 € -7,34 %	5 940 € - 5,08 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 130 € - 8,70 %	9 480 € -1,06 %	9 480 € - 0,53 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 440 € - 5,60 %	11 070 € 2,05%	14 000 € 3,42%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 120 € 1,20 %	12 320 € 4,26 %	15 160 € 4,25%

Ce tableau montre les montants que vous pourriez obtenir sur la durée de votre investissement, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter et l'impact de la durée de détention. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données disponibles de produits comparables. Ils ne constituent pas un indicateur exact.

Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Les évolutions futures de marché ne peuvent être précisément anticipées. Les scénarios présentés ne sont qu'une indication de rendements possibles tels que calculés à partir de performances récentes. Les performances réelles peuvent être plus faibles. Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

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.

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

EPICUREAM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers. Elle doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Une défaillance d'EPICUREAM qui gère les actifs de votre GFI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre GFI sont en effet assurées par le dépositaire de votre GFI.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus du GFI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du GFI. Par conséquent, le défaut d'EPICUREAM n'aurait pas d'impact sur les actifs du GFI.

L'investissement dans un GFI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui commercialise 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. 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.
- Que 10 000 € ont été investis.

Investissement de 10 000 euros - Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après la moitié de la durée de détention recommandée (5 ans)	Si vous sortez après la durée de détention recommandée (10 ans)
Coûts totaux	1 286 €	3 317 €	7 280 €
Incidence des coûts annuels	12,86 %	5,49 %	4,42 %

Composition des coûts : Le tableau ci-dessous indique :

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

Ce tableau montre la composition des coûts			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1 000€	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	Coûts de sortie	0€	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction	225€	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	61€	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Ces coûts intègrent les charges forestières.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats / Commission d'intéressement	0€	L'incidence des commissions liées aux résultats et/ou à l'intéressement

Les taux sont mentionnés TTC au Taux de TVA en vigueur

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

Période de détention recommandée : 10 ans

La période de détention recommandée est de 10 ans compte tenu de la nature des actifs sous-jacents et de leur mise en valeur.

Les modalités de sortie sont explicitées au « Chapitre 2 - Modalités de sortie » de la note d'information d'EPIFORÉT 1 consultable sur le site internet www.epicuream.fr.

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

La cession de parts est soumise à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Conformément à la réglementation actuelle, EPICUREAM a mis en place un dispositif de traitement des réclamations des clients concernant le GFI EPIFORÉT 1, ou le comportement de la société EPICUREAM, ou celui du distributeur qui fournit des conseils au sujet du produit ou qui le vend, visant à leur traitement rapide, égal et harmonisé.

Vous pouvez contacter le Service clients d'EPICUREAM : 106 rue de Sèvres 75015 Paris - Téléphone : 06 11 02 99 30 – Courriel : contact@epicuream.fr.

Au cas où la réponse apportée à votre réclamation ne vous satisfait pas, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des marchés financiers à l'adresse suivante : 17 Place de la Bourse 75082 Paris Cedex 02 ou sur le site internet : [Demande de médiation | AMF](http://Demande.de.mediation.amf.fr)

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les documents légaux (statuts, note d'information, rapport annuel du dernier exercice, dernier bulletin semestriel, document d'informations clés, bulletin de souscription) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion. Avant de souscrire des parts du GFI EPIFORÉT 1 vous devez impérativement prendre connaissance de ces documents. Si vous souscrivez ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir ces informations. Toute information supplémentaire est communiquée par le Service clients via les coordonnées suivantes : contact@epicuream.fr.