DÔM RÉGÉNÉRATION

L'INVESTISSEMENT POUR DEMAIN

GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT

CONSTAT

LA FORET : UN CONSTAT PLANETAIRE

UNE DIMENSION EXTRA-FINANCIÈRE

31% de forêt sur la surface terrestre → 26% en 1990

- Essentielle dans la lutte contre les Gaz à Effet de Serre (GES)
- 2ème plus grand puits de carbone après les océans
- 16 Milliards de tonnes de CO2 absorbés par an
- Facteur important de dépollution et filtration des eaux
- Aide à préserver la biodiversité

- Evité l'érosion des sols et améliore leur qualité
- Réduit les risques de glissements de terrain
- Améliore la régulation du climat
- Maintient et crée les espaces verts de plus en plus recherchés par les populations urbaines
- Contribue à l'emploi dans les territoires

Sources : ONF, 2023

LE BOIS

HAUSSE CONTINUE ET DURABLE DES BESOINS MONDIAUX

- Une matière première de plus en plus recherchée mondialement
- Hausse de la consommation par les utilisations diversifiées +60% estimée entre 2001 et 2030 (Source FAO)
- Production mondiale + de 2Mds de m3 par an
- Principales utilisations : Construction, emballage, chauffage
- Nouveaux besoins en bois, pour limiter les risques environnementaux : Bioplastiques, bio-ciment, bio-énergie, etc
- La consommation actuelle est supérieure à la régénération naturelle (prélèvement durable)

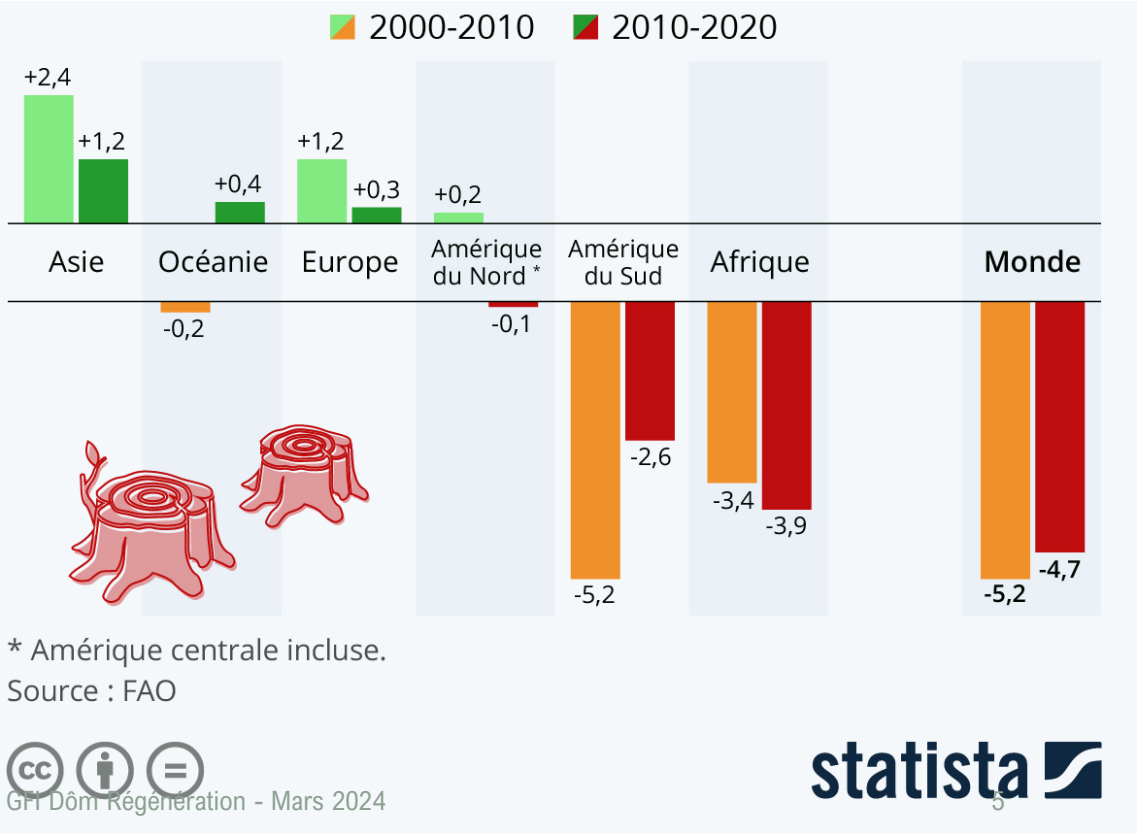
Sources : ONF, 2023

ÉVOLUTION DES SURFACES BOISÉES MONDIALES

- Déforestation régulière en Afrique et Amérique du sud
- Petite hausse des surfaces Asie et Europe

Variation annuelle nette de la superficie forestière par décennie, par région et dans le monde (million d'hectares par an)

A titre de comparaison, la France a une surface boisée de 17 millions d'hectares



LA FORÊT EN FRANCE

1ère
FORET DE FEUILLUS D'EUROPE

3ème
FORET D'EUROPE EN STOCK DE BOIS

4ème
FORET D'EUROPE EN SUPERFICIE

17 M
D'HECTARES

+2,9
MILLIONS D'HECTARES DEPUIS 1985

x2
STOCK DE BOIS EN FORET DEPUIS 1985

75%
DE LA FORET FRANCAISE EST PRIVÉE

3 M
DE PROPRIETAIRES
DONT 9000 ONT + DE 100 Ha
-DE 100 TRANSACTIONS / AN >100 HA

400 000
EMPLOIS DANS LA FILIERE

Sources : ONF, 2023

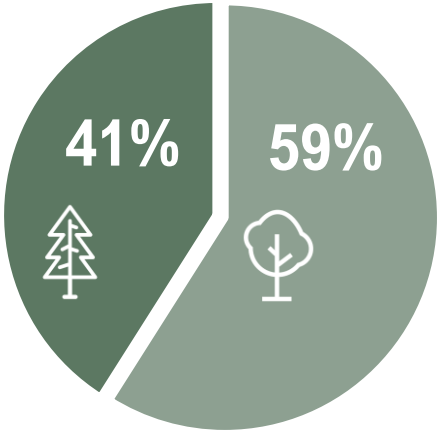
LA FORÊT EN FRANCE

Répartition des essences sur le territoire

72% de feuillus

28% de résineux

Production biologique annuelle

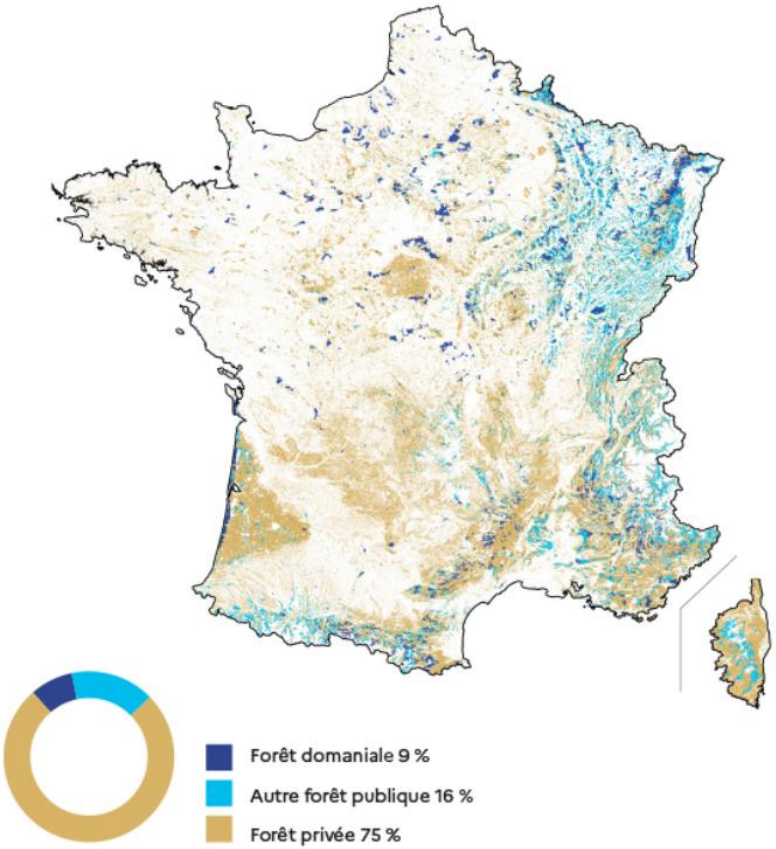


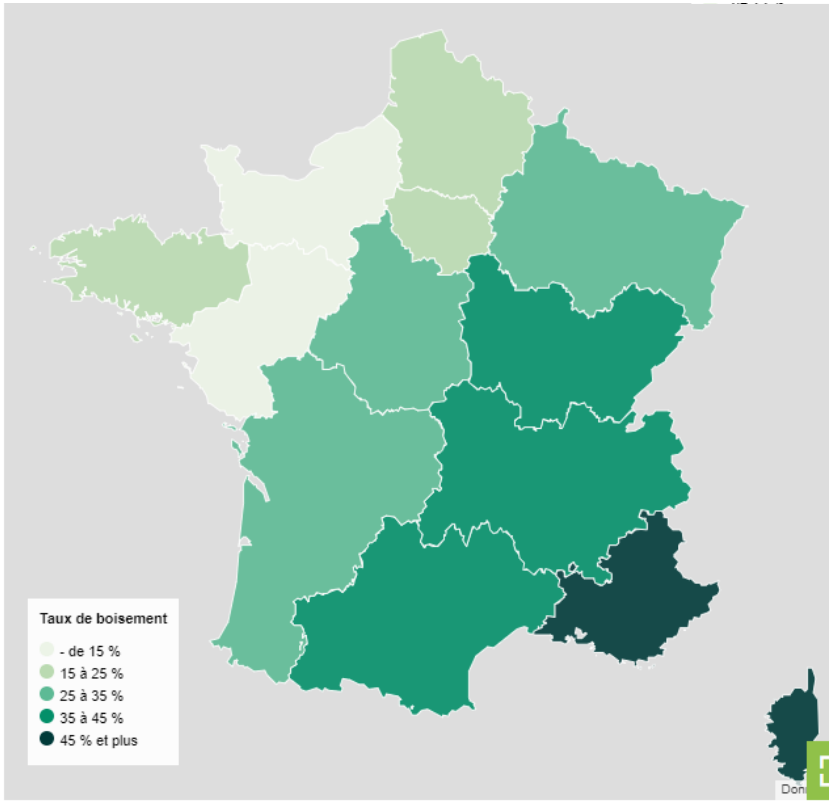
Production biologique
des essences en volume

- Résineux
- Feuillus

75% de la production biologique nationale annuelle / an → assurée par la forêt privée

LA FORÊT EN FRANCE





Taux de boisement des régions métropolitaines pour la période 2017-2021

AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT
BOIS ET FORET

- Forte décorrélation avec les marchés financiers
- Une matière première renouvelable
- Résilience en période de crise
- Hausse régulière du prix des hectares boisés
- Source de revenu principale et complémentaire : vente de coupe, chasse, pêche, captation carbone
- Phénomène de rareté : les hectares sont « limités »
- Valeur refuge / actif tangible
- Investissement profitable grâce au rendement et à la plus-value

« Bien acheter et temps long »
2 nécessités pour une réussite de l'investissement

RENTABILITE DE L'INVESTISSEMENT

Absence d'indices « officiels » mais différents éléments tangibles de rentabilité

ELEMENTS DE RENTABILITÉ MAJEURS

L'ACCROISSEMENT NATUREL

Augmentation naturelle, annuelle de la matière première composant un arbre
En moyenne : chêne pédonculé 2% / 2.5%, peuplier 7% et résineux 5%

L'EVOLUTION DU PRIX DU FONCIER

Evolution constante sur moyen / long terme

L'ÉVOLUTION DU PRIX DU BOIS

Fluctuant comme toute matière première
Progression régulière de la demande mondiale de bois, alors que les superficies régressent

VENTES DE COUPE ET BOIS D'ECLAIRCIES

permet un certain revenu (irrégulier par nature)

ELEMENTS DE RENTABILITE ADDITIONNELS

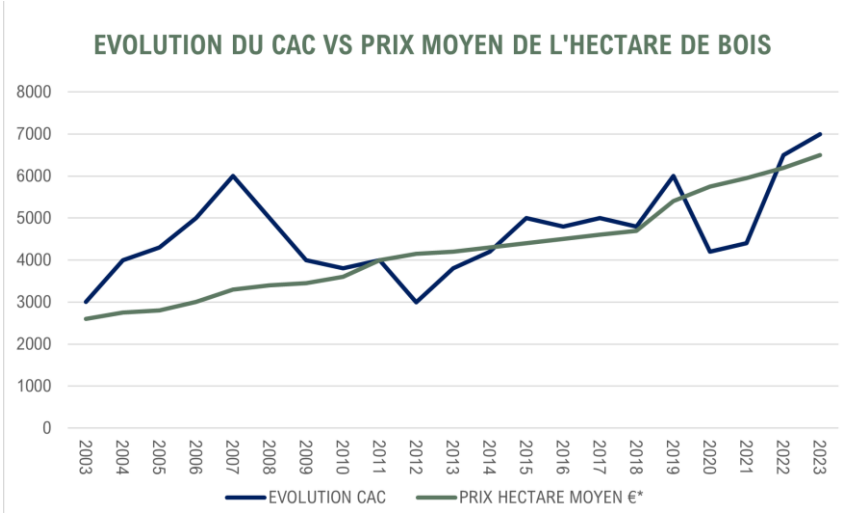
LA LOCATION DE LA CHASSE

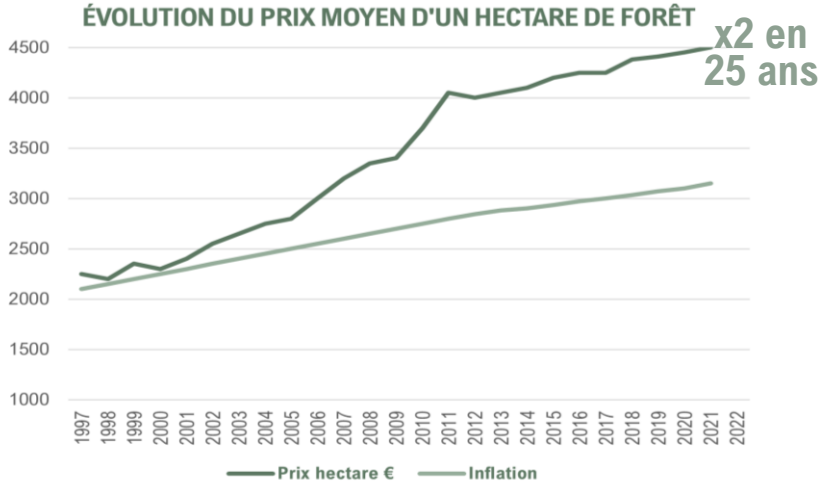
régule le nombre d'animaux (sources possibles de dégâts, notamment sur les plantations)

LA VENTE DU CRÉDIT CARBONE

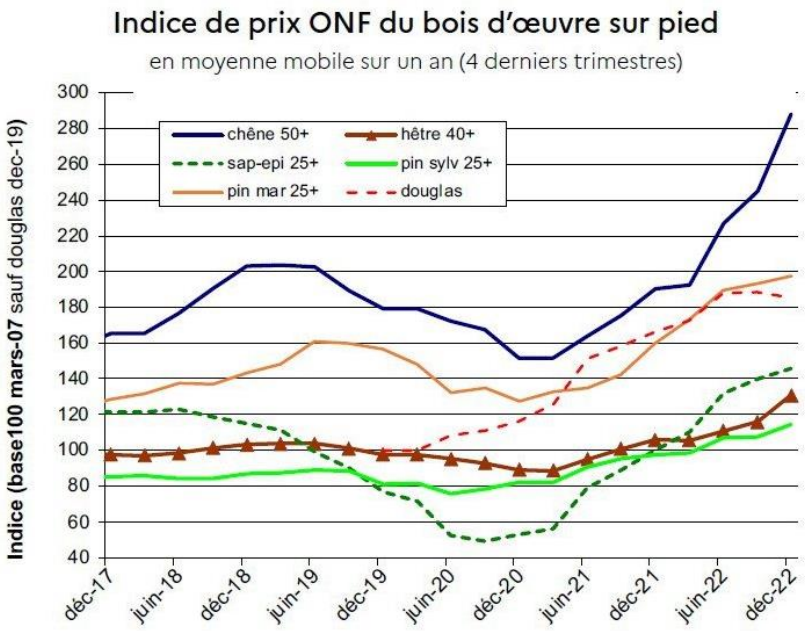
COURS ET VALEUR

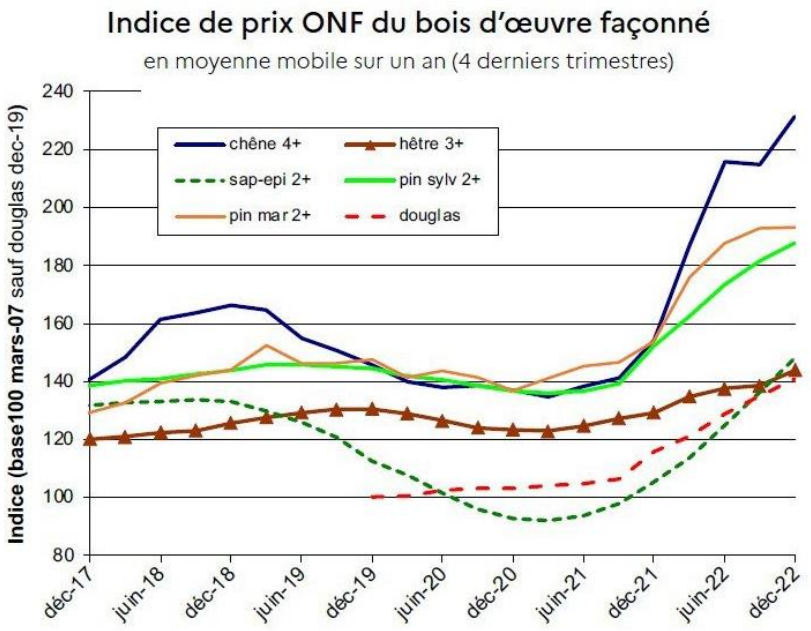
ÉVOLUTION DU PRIX DE L'HECTARE
VS MARCHÉ ET INFLATION





ÉVOLUTION DU PRIX DES ESSENCES





STRUCTURE DU GFI

LE STATUT REGLEMENTAIRE DU GFI

- **Nouveau véhicule d'investissement**
- **Créé en 2019** par l'AMF
- **Agrément complémentaire obligatoire** pour les sociétés de gestion
- Seule formule d'investissement forêt structurellement dotée d'une **aide à la liquidité**
  - Interdiction d'émettre de nouvelles parts si demande de retrait non exaucée
  - Formalisme imposant la vente de biens permettant de satisfaire des demandes de retrait

20% MAX INVESTIS EN LIQUIDITÉ	80% MIN INVESTIS EN FONCIER, BOIS, FORÊT, ÉTANG, ETC

SÉCURITÉ DE L'INVESTISSEUR + LIQUIDITÉ FACILITÉE

LES OBLIGATIONS DU GFI

- **Diversification** (sites, âges et essences)
- **Contre-expertise avant achat**, effectuée par un expert indépendant
- **Commissaire aux comptes**
- **Conseil de surveillance** élu par les porteurs de parts, en assemblée générale
- **Assurances** Tempête et Incendie obligatoire

FONCTIONNEMENT DE DÔM RÉGÉNÉRATION

LE 1er EN FRANCE

RÉSERVÉ EXCLUSIVEMENT A UNE CLIENTELE INSTITUTIONNELLE

CONTRÔLE DE SECOND NIVEAU : CP CONSEIL
(APPROUVÉ AMF)

DÉPOSITAIRE : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

EVALUATEUR EXTERNE (DIRECTIVE AIFM) : FI PARTNERS
(APPROUVÉ AMF)

L'INVESTISSEMENT

ELEMENTS INDISPENSABLES A LA RENTABILITE DE L'INVESTISSEMENT

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

QUALITÉ DU SOL

PRIX D'ACQUISITION

UN SOURCING LARGE ET DIVERSIFIE

UN RÉSEAU
+ 50 PROFESSIONNELS

ANIMATION CONSTANTE
RÉUNIONS D'INFORMATIONS
BULLETINS TRIMESTRIELS

DES BIENS OFF MARKET
CONCURRENCE LIMITÉE
DES PRIX SANS SURCOTE

Experts forestiers
Scieries ouest et centre
Propriétaires forestiers
Agents immobiliers spécialisés
Notaires spécialisés patrimoine agricole
Sociétés de travaux forestiers

GARANTIT LA QUALITÉ ET
L'EXCELLENCE DE NOTRE GFI

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT 1/2

UNE SÉLECTION QUALITATIVE DES FORÊTS

ZONE D'ACHAT
France (principalement) l'étranger sera une exception

EXCLUSION DE TERRITOIRES
sous climat méditerranéen

RECHERCHE DE DIVERSIFICATION
Variétés des essences, âges, localisation, etc

INTÉRÊT MARQUÉ POUR DES SURFACES DE 20 A 100 HECTARES
souvent délaissées par les fonds importants

RECHERCHE DE « STATIONS FORESTIÈRES » RECONNUES
avec de bonnes dessertes pour une exploitation facilitée

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT 2/2

UNE SÉLECTION QUALITATIVE DES FORÊTS

UN SOURCING LARGE ET DIVERSIFIE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

DOSSIERS « OFF MARKET »

REFUS D'ACHETER EN « SURCOTE »

COMITÉ DES SAGES
un comité de spécialistes pour avis et conseils

REFUS D'EFFET DE LEVIER
pour une visibilité claire de l'investisseur

CERTIFICATION PEFC
pour promouvoir la forêt durable

LE COMITE D'INVESTISSEMENT

- L'ÉQUIPE DE GESTION
  LES 2 GÉRANTS
- LE PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL
- LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
- LE CONSEIL DU PRÉSIDENT, RESPONSABLE DU SOURCING

Le comité d'Investissement se réunit autant que besoin afin d'émettre son avis. Le gérant principal est décisionnaire des investissements et des désinvestissements.

L'ACQUISITION

CRITERES DE SELECTION DES ACTIFS FORESTIERS

TERRITOIRES GÉOGRAPHIQUES

France principalement, UE occasionnellement
Exclusion de l'arc méditerranéen
Focus sur le centre et l'est

VARIÉTÉ DES ESSENCES

Essences à privilégier : chêne et douglas

SUPERFICIE RECHERCHÉE

Distorsion des prix des grandes surfaces +100ha (haut de gamme) via appels d'offre
Préférence pour des dossiers de 20 a 100 ha

QUALITÉ DES SOLS

Voisinage de massifs forestiers connus

FOURCHETTE DE PRIX

Pas de prix fixe mais souhait de rester proche de la valeur vénale connue par région et essences

L'EXPERTISE FORESTIERE

1ère expertise avant achat par le GFI → Valeur vénale actualisée tous les 3 ans par l'expert indépendant → Expertise annuelle à partir de la 10ème année du GFI → Ré-expertise du patrimoine du GFI tous les 15 ans

CABINET FRÉDÉRIC LABBE
EXPERT RÉFÉRANT DU GFI

Frédéric Labbe et Mathieu Lancelin (son associé) sont inscrits sur la liste du CNEFAF et adhèrent au code de déontologie des Experts Forestiers.

Le Cabinet gère sous forme de mandat, 29 000 hectares de forêt. Il est en charge d'expertises pour la Société Forestière (appartenant à la CDC) France Valley et Amundi Immobilier. Cabinet (2005), composé de 2 experts forestiers, 3 techniciens et 1 assistante. Adresse : 89170 Saint Fargeau

CABINET PIERRICK COCHERY
EXPERT SUPPLEANT

Pierrick Cochery est diplômé de l'école supérieure du bois (1995) il est inscrit sur la liste du CNEFAF depuis 2006.

Le cabinet est en charge de gestion forestière, conseil en vente et achat de patrimoine forestier, vente de bois et travaux forestiers.

Pierrick Cochery a aussi intégré le syndicat du « Comité des forêts ». Adresse : 78120 Rambouillet

COMITÉ DES SAGES

UN COMITÉ CONSULTATIF COMPOSE DE 5 SPECIALISTES

Composé de professionnels du bois, de la forêt et du droit agricole, sans aucun conflit d'intérêt avec les prises de décisions. Les membres de ce comité (bénévoles) sont consultés avant toute prise de décision d'achat.

Sophie d'Ormesson,
Présidente du Cabinet d'Ormesson*
Expert immobilier
(*conseil et expertise domaines agricoles et forestiers)

Stephane Vigand
Propriétaire forestier Allier

Olivier Richer
Technicien ONF

Caroline de Mascarel
Notaire spécialiste en droit rural et forestier

Sylvain Chagnaud
Propriétaire et exploitant forestier du domaine familial

L'ÉQUIPE DE GESTION

DES PROFESSIONNELS DU BOIS, DE LA FORÊT ET DES MATIÈRES PREMIÈRES

ANTOINE HUGUENIN

Gérant Principal

Une expertise profonde alliant une parfaite connaissance du bois et de la forêt grâce à ses 40 années d'expérience dans ce domaine, exercées au sein de différentes banques et groupements forestiers.

GRÉGORY OLSZOWY

Gérant

Une gestion à « double vision » grâce à une expérience de plus de 20 ans sur les marchés financiers « traditionnels » et une expertise profonde sur les matières premières et les questions macro-économiques. Des compétences essentielles pour le processus d'achat de forêt et son environnement macro-économique.

PHILIPPE CHEVRIER

Sourcing & développement

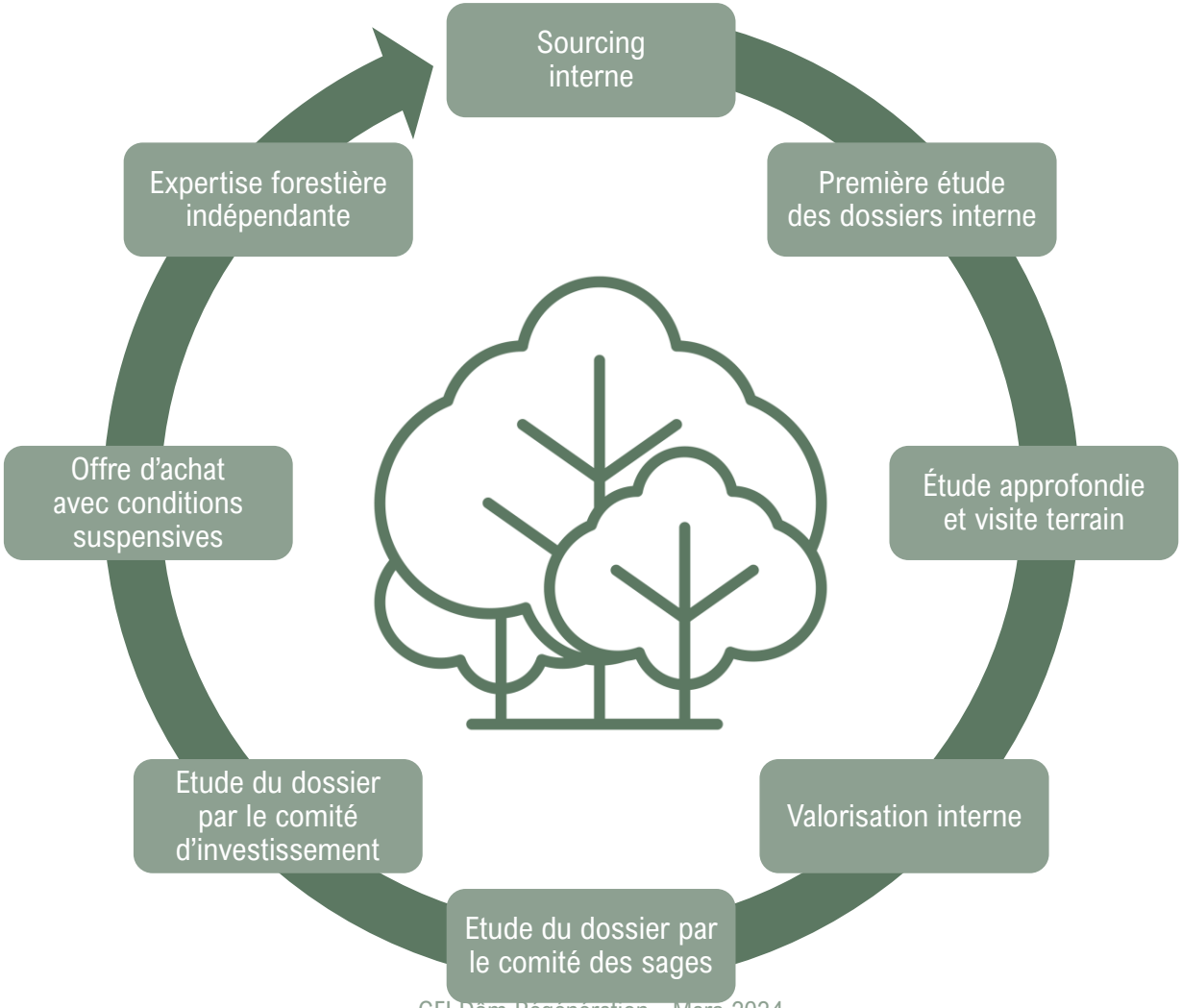
Des études juridiques, un début de carrière auprès de cabinets d'expertises forestières, 30 années d'expériences au sein d'établissements financiers, lui permettent d'organiser de façon optimale, un sourcing multicanal. Sa grande connaissance des acteurs du monde forestier va contribuer à de réelles opportunités pour le GFI.

VALENTINE PRIOU

Assistante de gestion

Un sens organisationnel et relationnel essentiel pour l'animation du réseau d'acteurs et la coordination des process d'achat – vente. Formation forestière en cours afin d'assister à la gestion du véhicule.

PROCESSUS D'ACHAT



COMITE DE GESTION

Membres décisionnaires :
nos 2 gérants internes

Membres consultatifs :
nos experts forestiers

- Etude des dossiers d'investissement
- Plan simple de gestion et Business plan
- Budgets annuels des opérations
- Suivi des réalisations
- Délégations éventuelles d'exploitation
- Suivi des flux financiers
- Arrêté prévisionnel des comptes
- Arrêté annuel des comptes

GESTION DURABLE DE NOS FORÊTS

DOCUMENT DE GESTION
PLAN SIMPLE DE GESTION (PSG)

- Agréé par le CNPF (Conseil National des Propriétaires Forestiers)
- Obligatoire pour les forêts de +25 ha et condition de gestion de notre GFI
- Outil d'analyse des fonctions économique, écologique et sociale de sa forêt
- Programme les coupes et travaux
- Apporte la garantie de gestion durable prévue par le Code forestier
- Garantie de gestion durable prise en compte pour les certifications PEFC (Pan European Forest Certification)

CONTACTS

Vincent PRIOU
Président Directeur Général
06 85 90 36 58
vincent.priou@dom-finance.fr

Philippe CHEVRIER
Senior Advisor
06 08 07 10 55
philippe.chevrier@dom-finance.fr

Valentine PRIOU
Assistante de Gestion GFI
06 59 15 70 17
valentine.priou@dom-finance.fr

Ce document a été réalisé par Dôm Finance et/ou ses partenaires à l'attention exclusive du destinataire. Sa vocation est uniquement informative et il ne saurait être interprété comme une sollicitation ou une offre relative à des produits financiers ni comme un conseil juridique, fiscal, financier, ou de toute autre nature. Ce document ne saurait fonder à lui seul une décision d'investissement. Par ailleurs, il n'a pas fait l'objet d'une validation par une autorité de régulation. Le destinataire est invité à contacter son propre conseil pour toute analyse relative au contenu de ce document. L'information présentée ne prétend pas être exhaustive eu égard à celle que le destinataire peut requérir. Ce document a été réalisé à la date indiquée sur celui-ci, à partir d'informations publiques, fournies par le destinataire, propriété de Dôm Finance et protégées par le secret professionnel. Dôm Finance apporte le plus grand soin à la qualité des informations fournies. Néanmoins, celles-ci sont susceptibles de changer à tout moment, sans préavis préalable. Dôm Finance ne saurait les garantir. Aucune information dudit document ne saurait être considérée comme une promesse, un engagement ou une représentation passée ou future. Les projections, évaluations, statistiques, sondages, analyses, informations chiffrées, contenus dans ce document impliquent des éléments d'appréciation subjective et n'engagent pas la responsabilité de Dôm Finance. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Toute reproduction ou diffusion, qu'elle soit partielle ou totale, sans l'autorisation préalable écrite de Dôm Finance est strictement interdite. Dôm Finance ne saurait engager aucune responsabilité relative à l'usage qui serait fait de tout ou partie dudit document par une tierce partie non dûment autorisée.

Dôm Finance est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP04-000059. Son siège social est situé 39 Rue Mstislav Rostropovitch 75017, Paris, FRANCE. Dôm Finance est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 479 086 472.

FINANCE

DÔM · FINANCE
39 RUE MSTISLAV ROSTROPOVITCH 75017 PARIS
SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL SOCIAL DE 1 024 302€
RCS PARIS B 479 086 472 | N° ORIAS 14004696
AGRÉMENT AMF : GP04000059