



# 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)
- 2<sup>ème</sup> plus grand puits de carbone après les océans
- 16 Milliards de tonnes de CO<sub>2</sub> 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

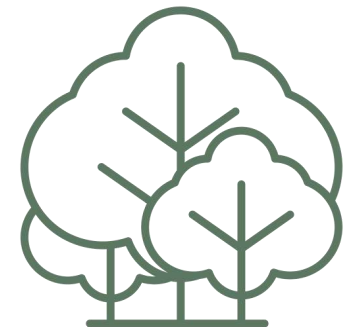


Sources : ONF, 2023

# 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 m<sup>3</sup> 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)



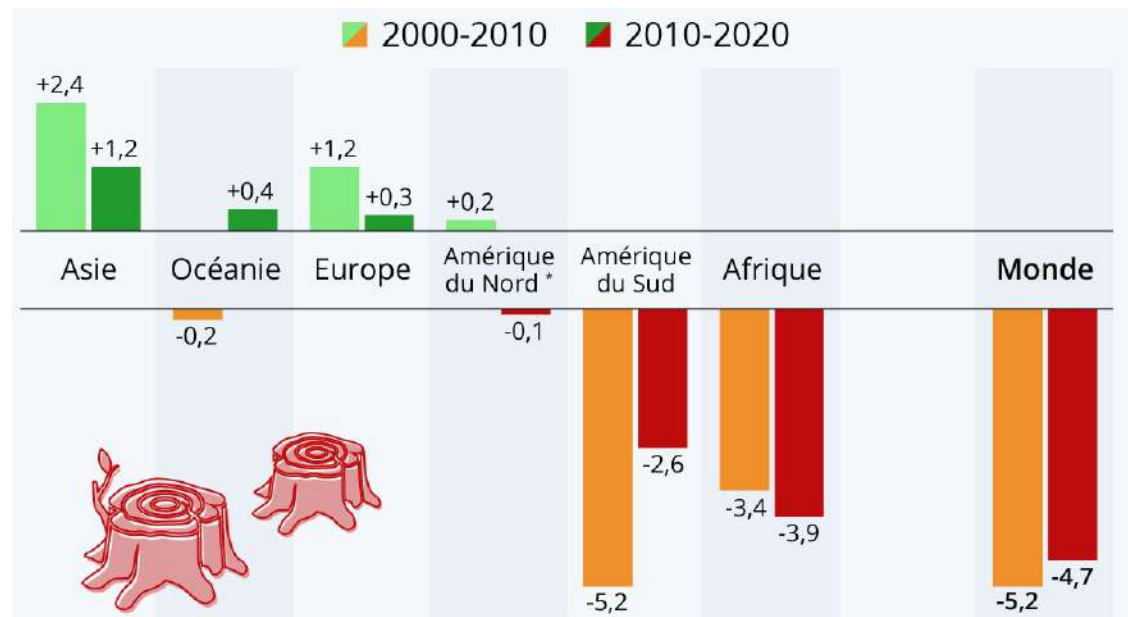
Sources : ONF, 2023

# 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



\* Amérique centrale incluse.

Source : FAO



GPI Dôm Régénération - Mars 2024

# LA FORÊT EN FRANCE



**1<sup>ère</sup>**

FORET DE FEUILLUS  
D'EUROPE

**3<sup>ème</sup>**

FORET D'EUROPE EN  
STOCK DE BOIS

**4<sup>ème</sup>**

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**

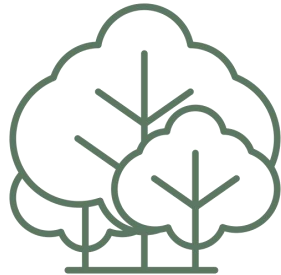
DE PROPRIETAIRES  
DONT 9000 ONT + DE 100 Ha  
-DE 100 TRANSACTIONS / AN >100 HA

**400 000**

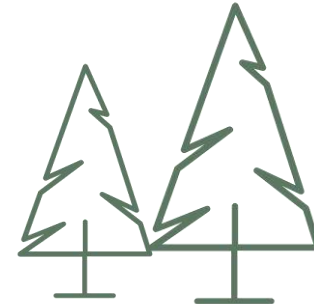
EMPLOIS DANS LA FILIERE

# LA FORÊT EN FRANCE

## Répartition des essences sur le territoire

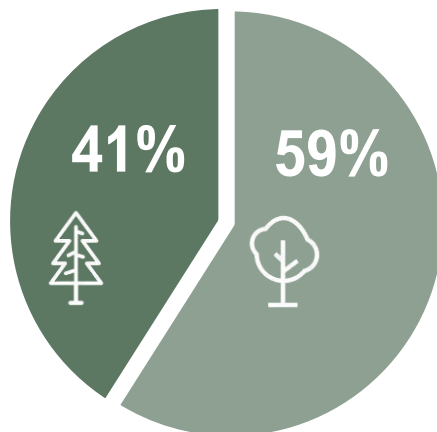


**72% de feuillus**



**28% de résineux**

## Production biologique annuelle



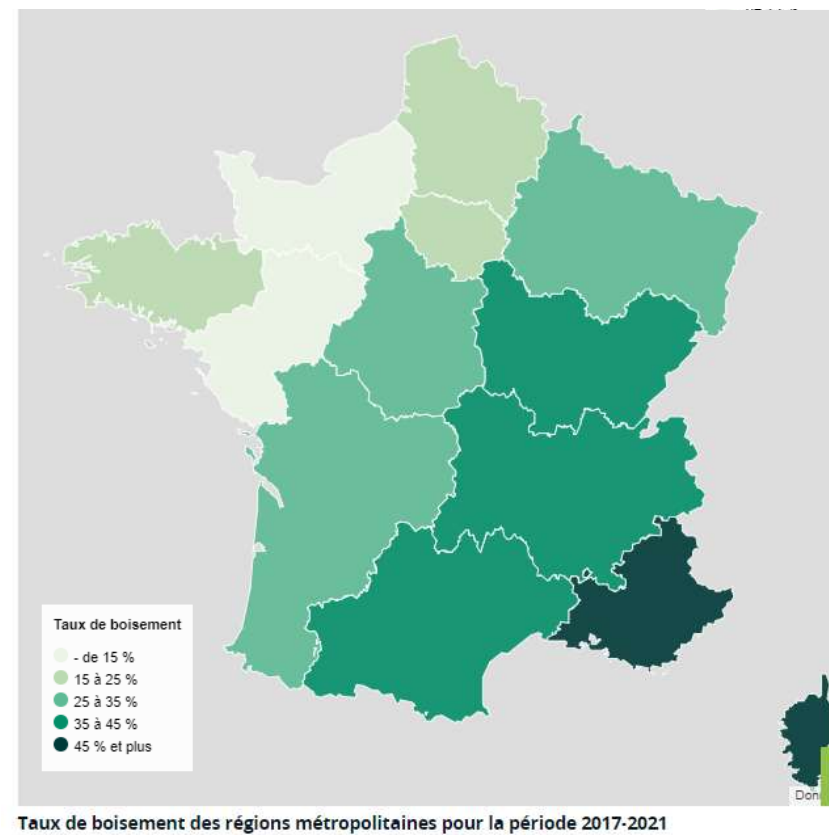
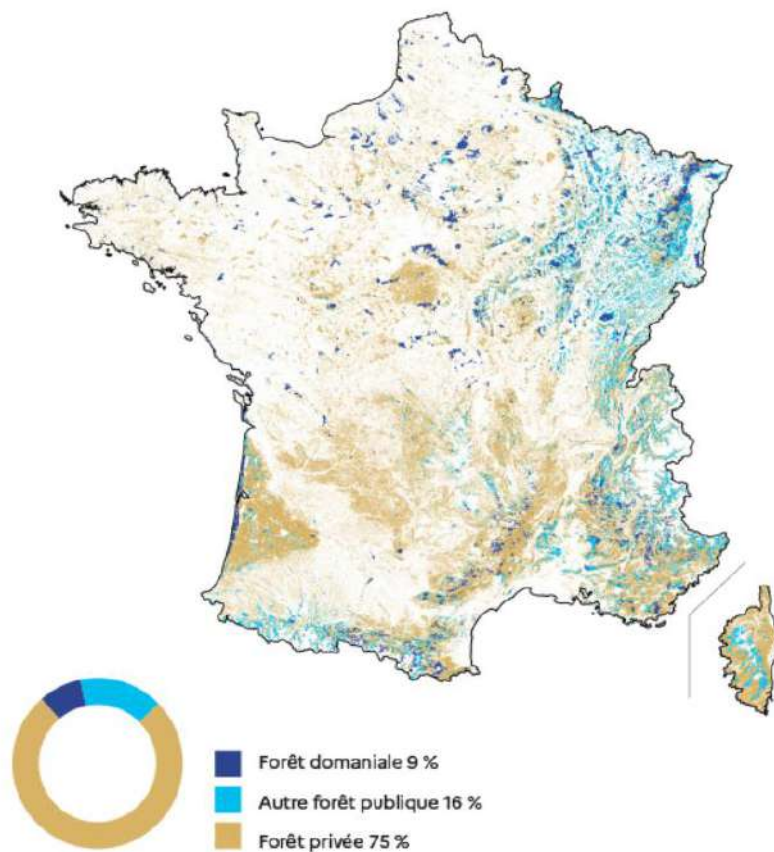
Production biologique  
des essences en volume

- Résineux
- Feuillus

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



# LA FORÊT EN FRANCE





# 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)



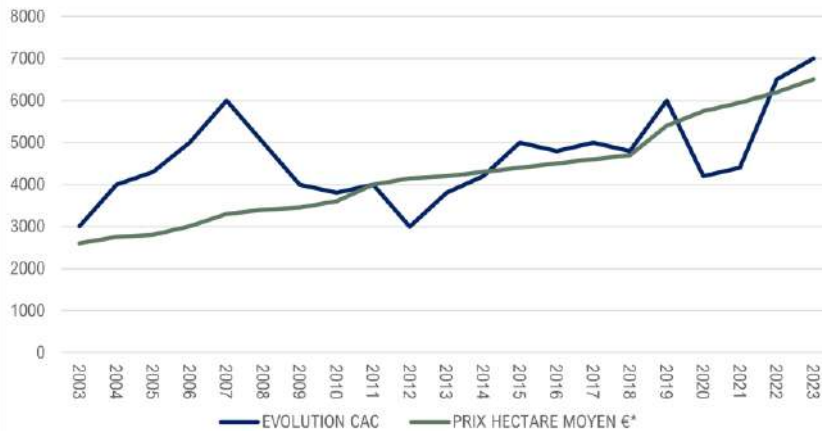
### LA VENTE DU CRÉDIT CARBONE

# COURS ET VALEUR

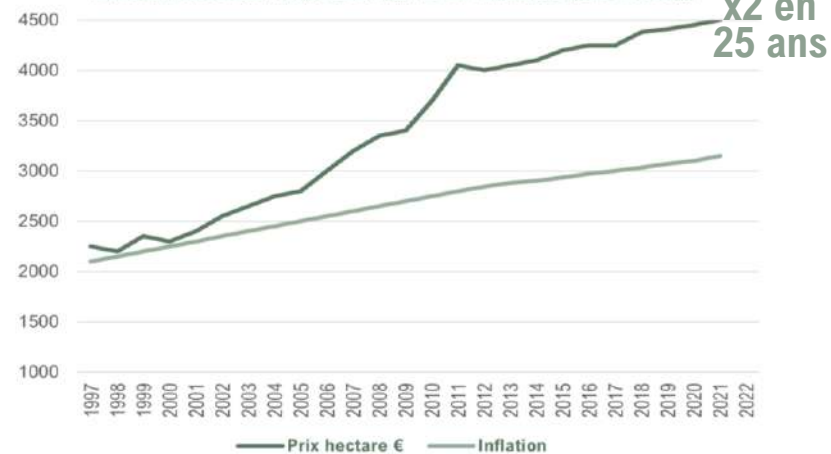


# ÉVOLUTION DU PRIX DE L'HECTARE VS MARCHÉ ET INFLATION

ÉVOLUTION DU CAC VS PRIX MOYEN DE L'HECTARE DE BOIS



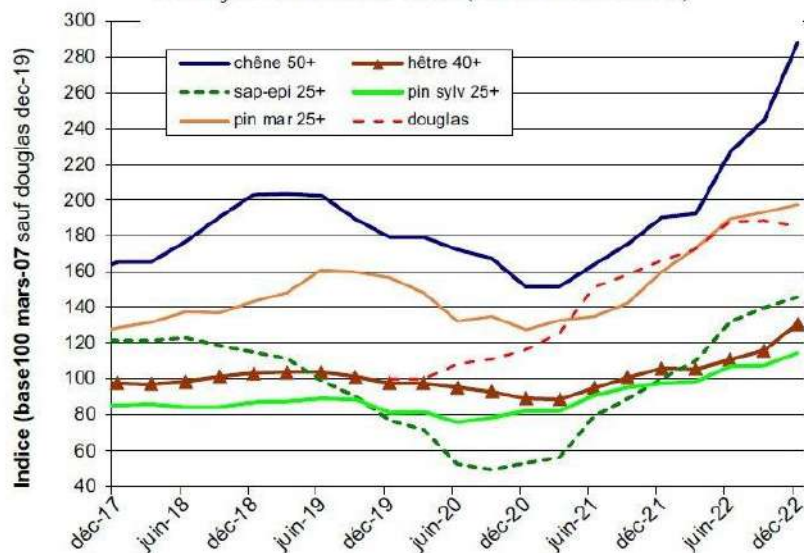
ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN D'UN HECTARE DE FORÊT



# ÉVOLUTION DU PRIX DES ESSENCES

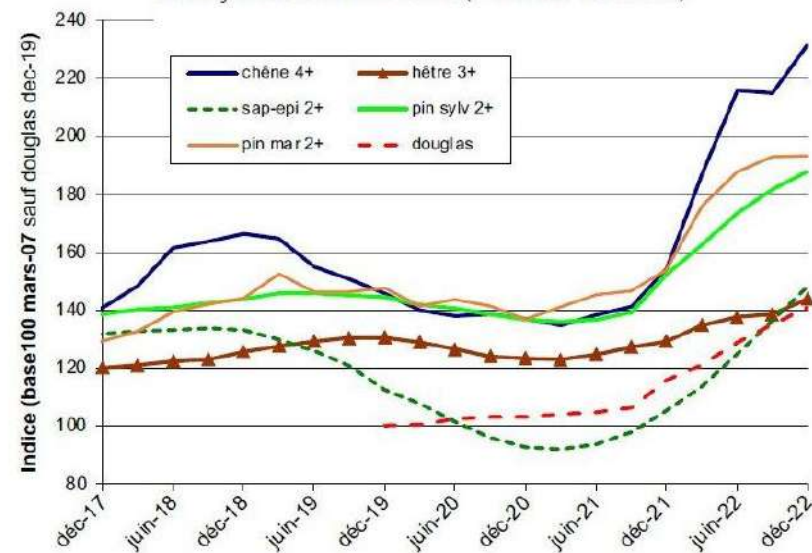
## Indice de prix ONF du bois d'œuvre sur pied

en moyenne mobile sur un an (4 derniers trimestres)



## Indice de prix ONF du bois d'œuvre façonné

en moyenne mobile sur un an (4 derniers trimestres)



# 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 1<sup>er</sup> 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**

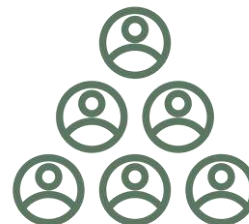
# UN SOURCING LARGE ET DIVERSIFIÉ

UN RÉSEAU  
+ 50 PROFESSIONNELS

ANIMATION CONSTANTE  
RÉUNIONS D'INFORMATIONS  
BULLETINS TRIMESTRIELS



DES BIENS OFF MARKET  
CONCURRENCE LIMITÉE  
DES PRIX SANS SURCOTE



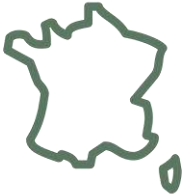
Experts forestiers  
Scieries ouest et centre  
Propriétaires forestiers  
Agents immobiliers spécialisés  
Notaires spécialisés patrimoine agricole  
Sociétés de travaux forestiers



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 DIVERSIFIÉ 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

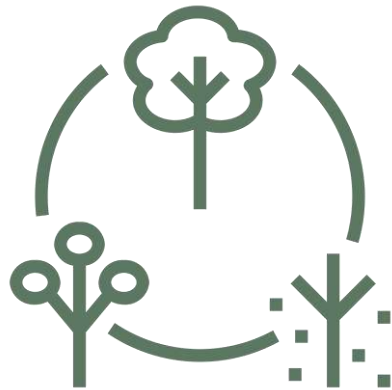


LE CONSEIL DU PRÉSIDENT,  
RESPONSABLE DU SOURCING

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

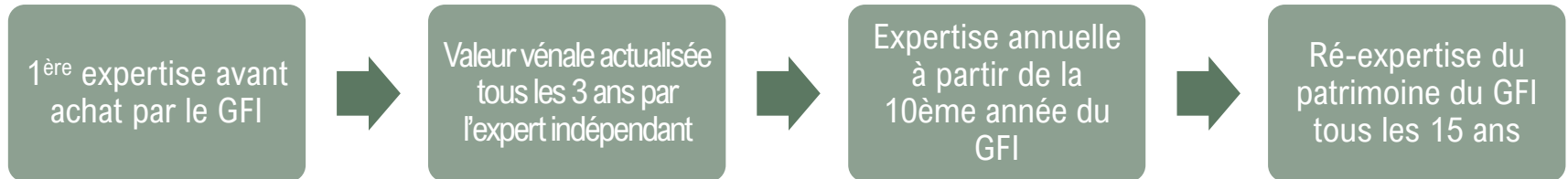
## QUALITÉ DES SOLS

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



## 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)



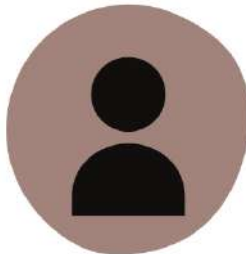
**Stephane Vigand**

Propriétaire forestier Allier



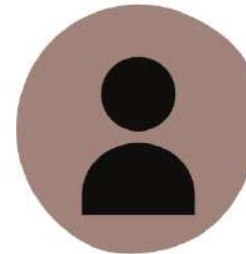
**Olivier Richer**

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.

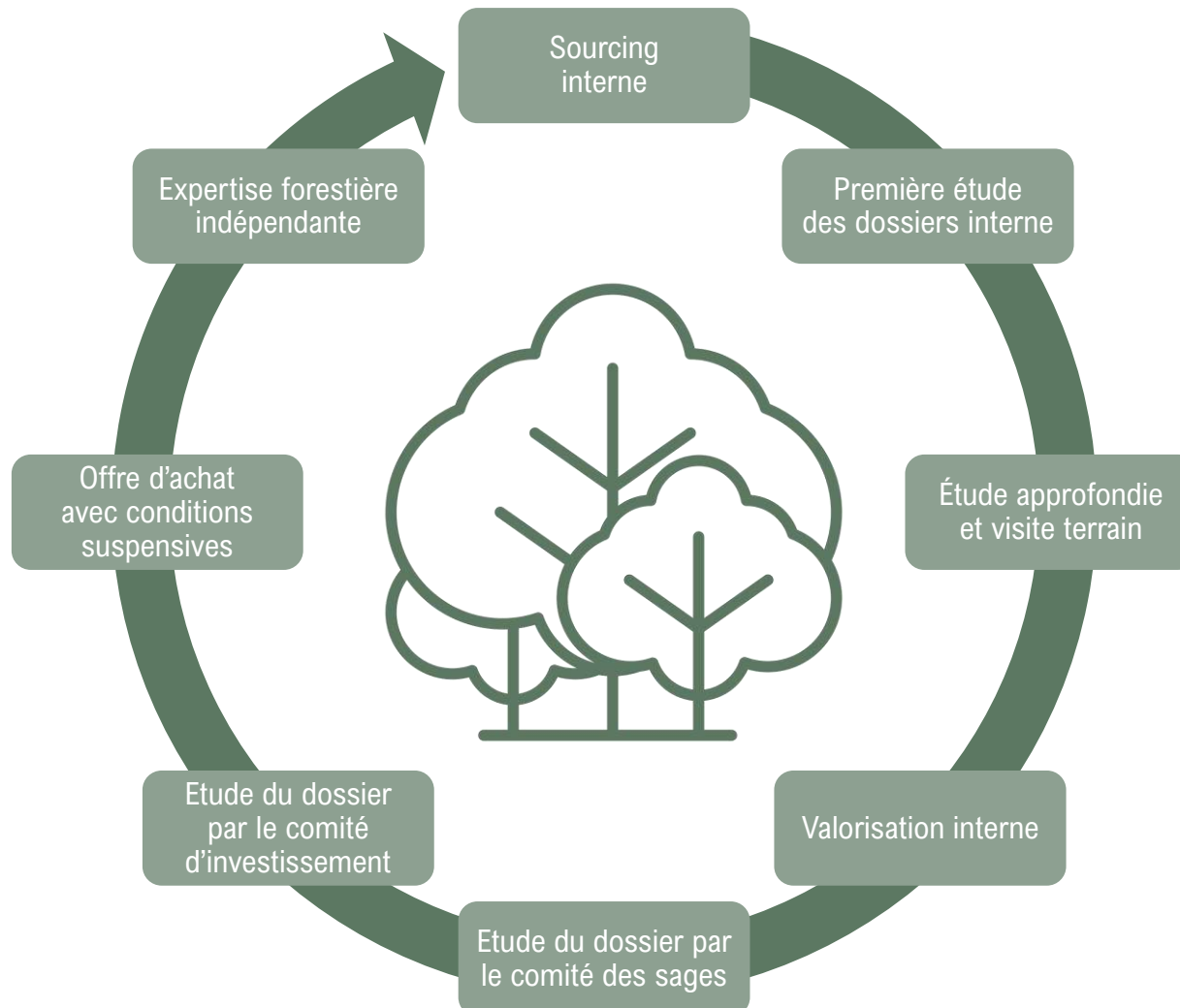


**VALENTINE PRIOU**

## 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](mailto:vincent.priou@dom-finance.fr)



**Philippe CHEVRIER**  
**Senior Advisor**  
06 08 07 10 55  
[philippe.chevrier@dom-finance.fr](mailto:philippe.chevrier@dom-finance.fr)



**Valentine PRIOU**  
**Assistante de Gestion GFI**  
06 59 15 70 17  
[valentine.priou@dom-finance.fr](mailto: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