

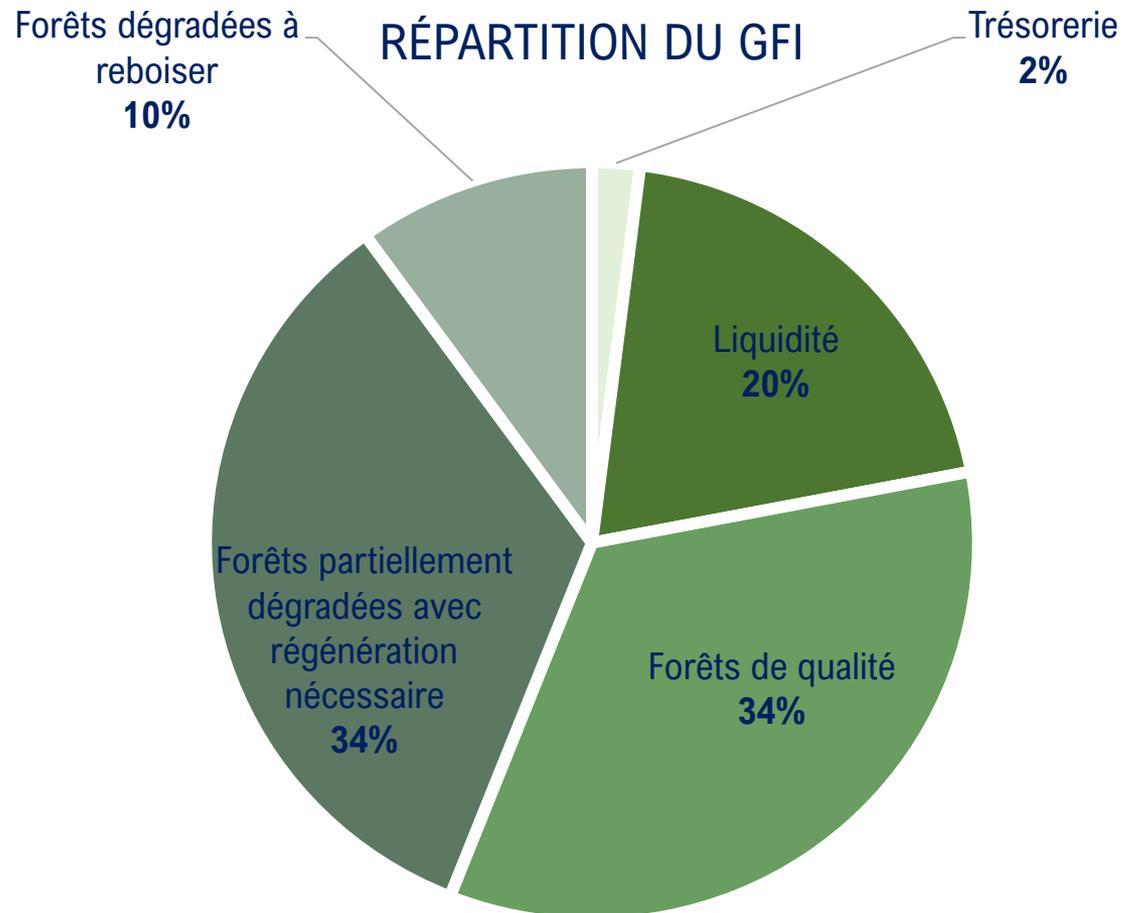


# DÔM RÉGÉNÉRATION

L'INVESTISSEMENT POUR DEMAIN

**BUSINESS PLAN ET COUPON ANNUEL SUR 17 ANS**

# ALLOCATION D'ACTIFS DÔM RÉGÉNÉRATION



# BUSINESS PLAN SUR 17 ANS

SELON UNE BASE D'INVESTISSEMENT DE 24 MILLIONS D'€

## PHASE 1 - 6 ANS : 4% DE COUPES DE BOIS PAR AN

2024/2025 : APPELS DE FONDS + ACHAT DE FORÊTS

→ 10 fondateurs

→ 24 millions d'€ (Primes d'émissions incluses)

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

## PHASE 2 - 4 ANS : VENTE DE 240 HECTARES & RACHAT DE FORÊTS + 2% DE COUPES DE BOIS PAR AN

2031

2032

2033

2034

## PHASE 3 - 7 ANS : CRÉDITS CARBONE SUR 377 HECTARES + 2% DE COUPES DE BOIS PAR AN

2035

2036

2037

2038

2039

2040

2041

# PHASE 1 COUPE DE BOIS

# MÉTHODOLOGIE DE CALCUL

PHASE 1 : 2025 – 2030, 6 ANS

Nous avons pris des forêts à vendre auprès d'offices notariaux, avec un détail des essences, du volume de bois par hectare, des prix de chaque essence donnée par le centre national de la propriété forestière (chêne douglas, hêtres, pins maritimes, etc).

Nous avons pris l'hypothèse d'une coupe de 4% de futaies de chênes ou de douglas tous les ans les 6 premières années, avec un rapport du prix de vente net, après les travaux de coupes et d'entretien estimés à 14,4% ttc du prix brut (fourchette haute), sur le prix d'achat de la forêt, investie dans le GFI.

Dans le résultat définitif de rentabilité, nous avons exclu la partie de bois et forêts dégradés à reboiser en totalité, représentant 10% de l'allocation globale.

Pour assurer la liquidité, la poche de 22% en monétaire a été prise avec une rentabilité de 3,5% et vient s'additionner à la rentabilité des forêts.

# RENTABILITÉ DES FORÊTS ÉTUDIÉES

LOCALISATION FORETS	SURFACE TOTALE	PRIX GLOBAL A L'ACHAT	PRIX A L'HECTARE	ESSENCES	SURFACES EXPLOITABLES	RENTABILITÉ NETTE	TAUX DE RENDEMENT
Nièvre (58)	21 ha	367 000 €	17 400 €	Douglas	12 ha	6 920 €	1,88 %
Dordogne (24)	40 ha	430 000 €	10 750 €	Chênes	36 ha	56 400 €	13,11 %
Marne (51)	117 ha	1 365 000 €	11 660 €	Chênes Hêtres	87 ha	49 600 €	3,63 %
Indre (36)	44 ha	375 000 €	8 520 €	Chênes	20 ha	32 800 €	8,75 %
Vendée (85)	33 ha	467 000 €	14 100 €	Chênes Pins Maritimes	16 ha	18 400 €	3,94 %
<b>TAUX MOYEN</b>							<b>+5,46 %</b>

N. B. Confidentiel Les informations mentionnées ci-dessus résultent de nos visites sur place, mais également des informations reçues des propriétaires actuels de ces biens. Elles n'ont vocation ni à l'exhaustivité ni à une stricte exactitude notamment quant aux surfaces relevées. À ce titre, elles ne sauraient engager notre responsabilité. Les prix affichés des forêts achetées ont été réactualisés en octobre 2024 et sont toujours à la vente.

# RENTABILITÉ ET COUPON ANNUEL

PHASE 1 : 2025 – 2030, 6 ANS

RENTABILITÉ MOYENNE	MONÉTAIRE	RENTABILITÉ BRUTE	RENTABILITÉ NETTE*
+ 3,72 %	+ 0,77 %	+ 4,49 %	+ 4,12 %

*Source : Dôm Finance. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

En prenant une diversification de forêts de taille et de prix, notre résultat affiche une rentabilité élevée de +5,46 % brute sur 68 % de l'allocation du GFI, soit un taux de 3,72 % brut. Tout cela grâce à notre stratégie d'achat de forêts de taille moyenne à des prix compétitifs (de 8 520 € à 17 400 € l'hectare, soit une moyenne de 12 000 €).

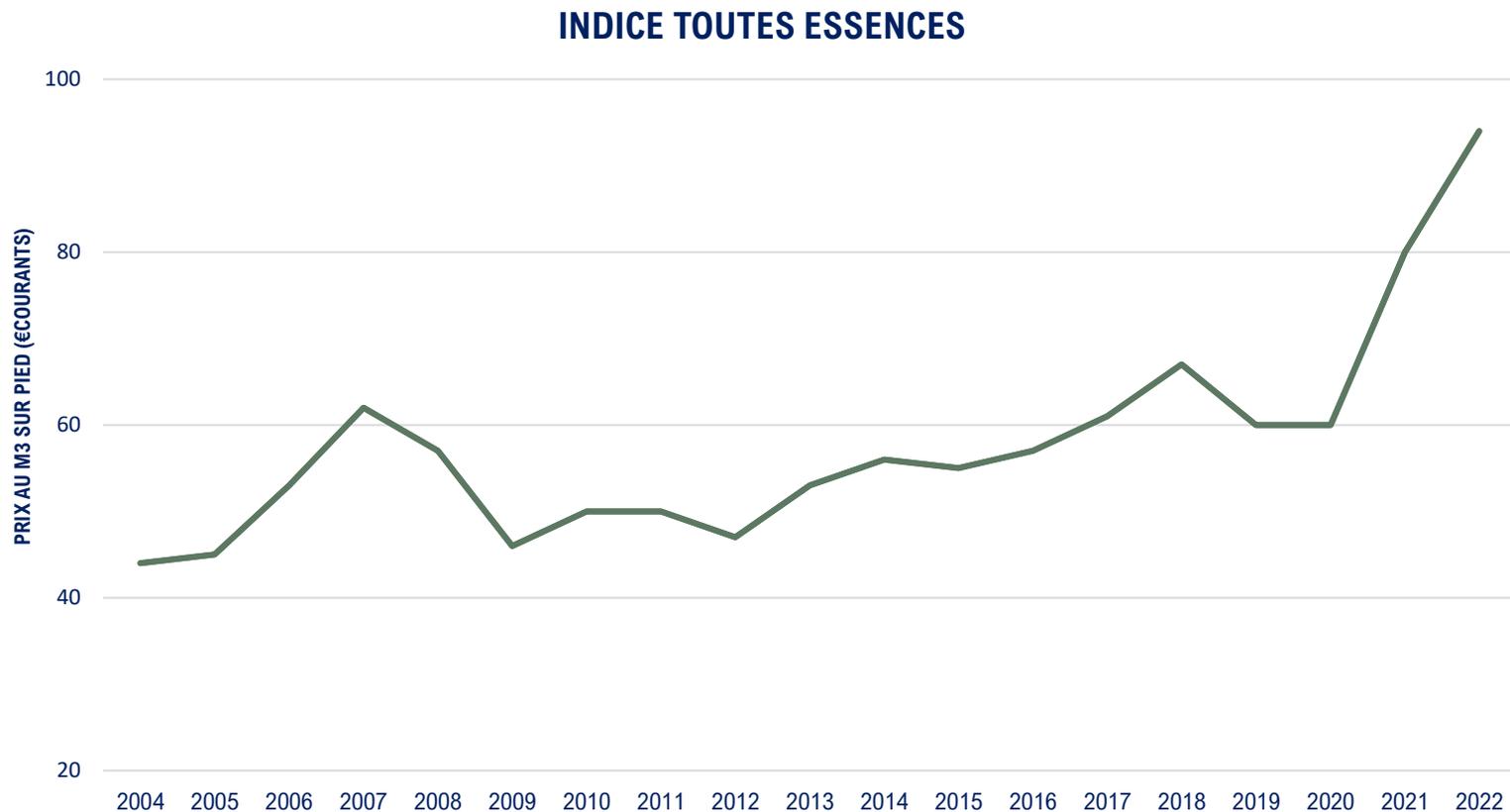
En retirant les frais de gestion, la rentabilité nette ressort à +4,12 %.

**Ce coupon de 4,12 % sera versé annuellement aux investisseurs sur les 6 premières années.**

\*La rentabilité nette s'entend en retirant 1,2 % de frais de gestion sur le monétaire représentant 22 % de l'allocation globale, soit 0,265 %. Nous comptons 1 mois de frais de gestion, soit 0,10 % sur les 3,72 % brut, délai entre l'encaissement et le décaissement.

# ÉVOLUTION DU PRIX DES ESSENCES

Prix des bois sur pied en forêt privée : tout a augmenté, sauf le douglas qui est resté stable.



Source : France Bois Forêt, Observatoire économique créé en 2004 sous l'égide du ministère de l'Agriculture. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

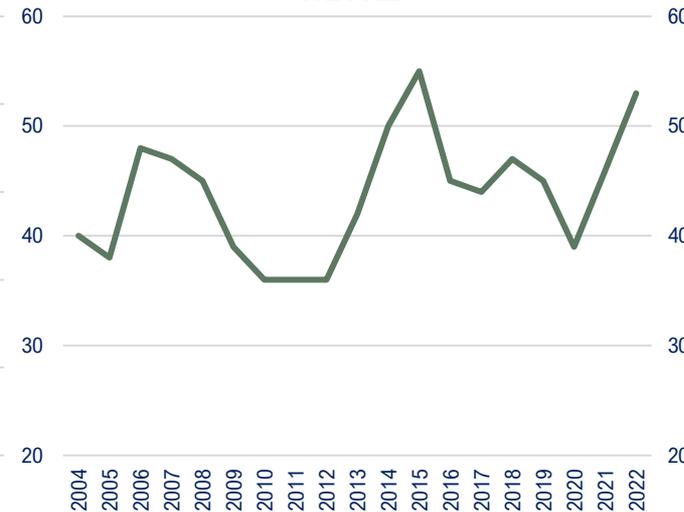
# ÉVOLUTION DU PRIX DES FEUILLUS

Prix au m3 sur pied (€ courant)

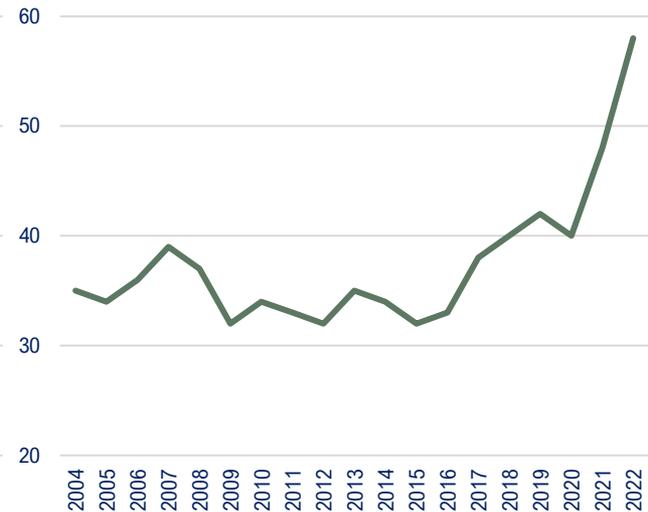
**CHÊNE**



**HÊTRE**



**PEUPLIER**



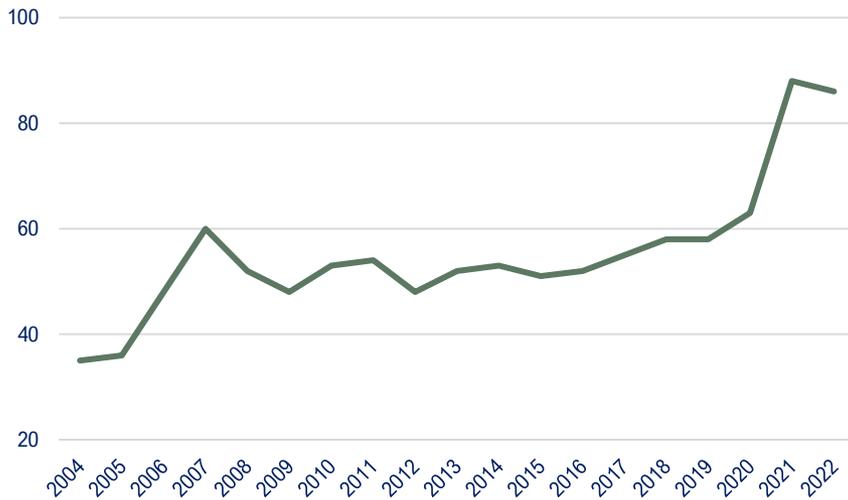
Source : France Bois Forêt, Observatoire économique créé en 2004 sous l'égide du ministère de l'Agriculture. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



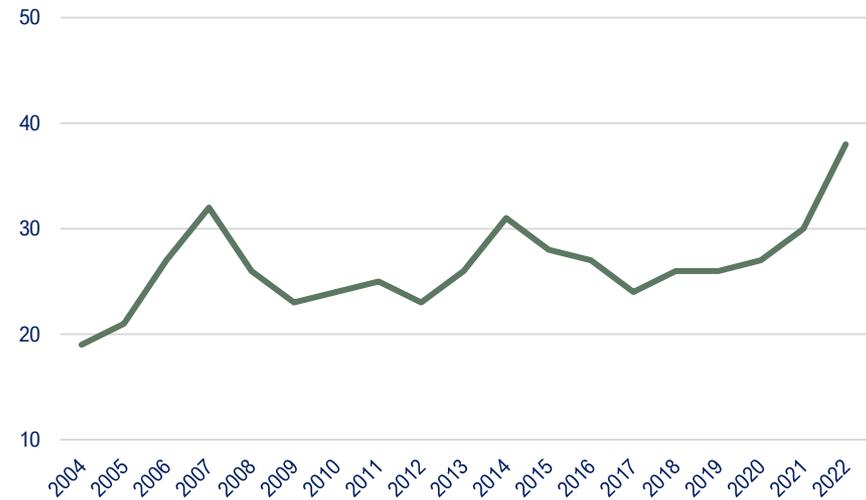
# ÉVOLUTION DU PRIX DES RÉSINEUX

Prix au m3 sur pied (€ courant)

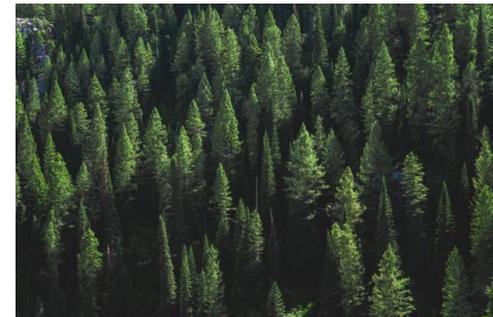
## DOUGLAS



## PIN SYLVESTRE



Source : France Bois Forêt, Observatoire économique créé en 2004 sous l'égide du ministère de l'Agriculture. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# PRIX DE VENTE DE BOIS

## EN FORÊT PRIVÉE EN FRANCE

Source: L'Observatoire Économique de France Bois Forêts sur 19 ans

	TOUTES ESSENCES	CHÊNE	HÊTRE	PEUPLIER	DOUGLAS	ÉPICÉA COMMUN	ÉPICÉA DE SITKA	SAPIN PECTINÉ	PIN MARITIME	PIN LARICIO	PIN SYLVESTRE
ÉVOLUTION DU PRIX 2022/2021	17%	20%	11%	22%	-2%	34%	20%	11%	22%	34%	23%
ÉVOLUTION DU PRIX SUR 19 ANS	114%	171%	30%	66%	148%	110%	140%	93%	75%	145%	105%
ÉVOLUTION DU PRIX EN ANNUALISÉ	4,32%	5,69%	1,47%	2,86%	5,18%	4,21%	4,98%	3,72%	3,16%	5,10%	4,07%
VOLUME UNITAIRE MOYEN EN M3 PAR ESSENCE	-	1,7	1,7	1,35	1,2	0,9	1,1	1,75	1,25	0,4	0,8

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

# PHASE 2

## COUPES DE BOIS + ARBITRAGES DE FORÊTS

# MÉTHODOLOGIE DE CALCUL

PHASE 2 : 2031 – 2034, 4 ANS

À partir de la septième année et pendant quatre ans (2031-2034), nous procéderons à l'arbitrage de forêts que nous aurons valorisées grâce à de nouveaux plans de gestion mis en place à l'acquisition des forêts (reforestation et calcul d'indicateurs de biodiversité). Ces forêts représenteront environ 15 % de notre capital forestier, ventes étalées sur 4 ans.

Pour calculer les plus-values, nous prenons l'hypothèse qu'une forêt réaménagée prend entre 4% à 8% de valeur par an. Nous partons d'une base de 12 000 € l'hectare en 2025.

Le montant de la plus-values réalisée sera affecté à la distribution. Le prix de la vente hors plus-value sera à nouveau réservé à l'achat immédiat de nouvelles forêts. Nous estimons un budget de 2,9 M€ pour le réemploi.

À cela s'ajoutera une coupe de bois de 2 % par an, inférieure à celle de la première phase. Cette stratégie de coupe réduite amènera à une rentabilité complémentaire à la plus-value des forêts revendues. Au total, le coupon annuel de la 7<sup>ème</sup> à la 10<sup>ème</sup> année correspondra à la plus-value + la revente de bois + les intérêts perçus par la poche liquidité.

# RENTABILITÉ ET COUPON ANNUEL

PHASE 2 : 2031 – 2034, 4 ANS

	2031	2032	2033	2034
<b>Coupon fourchette basse (Prix à l'hectare : + 4%/an)</b>	<b>+3,13 %</b>	<b>+ 3,29 %</b>	<b>+ 3,47 %</b>	<b>+ 3,65 %</b>
<b>Coupon fourchette haute (Prix à l'hectare : + 8%/an)</b>	<b>+4,18 %</b>	<b>+ 4,60 %</b>	<b>+ 5,04 %</b>	<b>+ 5,53 %</b>

*Source : Dôm Finance. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

En considérant la vente de 15 % des 1 600 hectares de forêt acquis en 2025, soit 240 hectares, répartis équitablement sur quatre ans, nous prévoyons environ 60 hectares vendus par an sur 4 ans.

Selon la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural), avec une augmentation annuelle du prix de l'hectare de 4 % à 8 % pour les forêts restaurées, nous avons estimé les plus-values potentielles selon ces deux chiffres. Nous y avons ajouté 2 % de coupes de bois par an et la rémunération de la poche liquidité net de frais.

# PHASE 3

# CRÉDITS CARBONE

# MÉTHODOLOGIE DE CALCUL

PHASE 3 : 2035 – 2041, 7 ANS

**1. Calcul du périmètre de terre à boiser et de forêts à reboiser + coupe de bois de 2%**  
Politique de valorisation des crédits carbone, de 2035 à 2041, qui concernera 23,6% de forêts et terres investis, soit 377 hectares de forêts à boiser et reboiser. À cela s'ajoutera une coupe de bois de 2% par an, comme lors de la phase 2.

**2. Hypothèses pour la projection du prix du crédit carbone à 10 ans**  
Actuellement, le crédit carbone se négocie entre 30 € et 100 €. En tenant compte de l'objectif du net zéro d'ici 2050, nous avons envisagé quatre hypothèses de prix : un scénario non-inflationniste où le crédit carbone reste à 50€, et trois scénarios haussiers avec des prix allant de 100€ à 200€.

**3. Hypothèse du taux sans risque pour la rémunération de la poche liquide (22%)**  
Pour assurer la liquidité, la poche de 22% en monétaire a été prise avec trois hypothèses de rentabilité: un scénario baissier avec un taux à 1,5%, un scénario égal au cas actuel avec un taux à 3%, puis un scénario haussier avec un taux rémunérateur à 4,5%.

**4. Distribution d'un coupon annuel**  
Afin d'assurer un rendement régulier, la rémunération issue des crédits carbone sera distribuée sur 7 ans. Les montants restants, placés sur des supports monétaires au même titre que la poche liquide, constitueront une source complémentaire de revenus.

# GÉNÉRATION DE CRÉDITS CARBONE

5 ETAPES



## ADDITIONNALITÉ

**Dôm Régénération** englobe un projet de séquestration et réduction des émissions



## MESURABILITÉ

**Validation par un certificateur :**  
Verra, Bureau Veritas, Reforest Action etc



## VERIFIABILITÉ

**Suivi et vérification par organisme indépendant**



## PERMANENCE

**Emission des crédits carbone & revente sur le marché volontaire (gré à gré)**



## UNICITÉ

**Dôm Régénération** propose les Crédits Carbone sur le **marché volontaire** à destination des **Industriels**



Encourage les projets qui contribuent à la réduction des émissions et à la séquestration du carbone



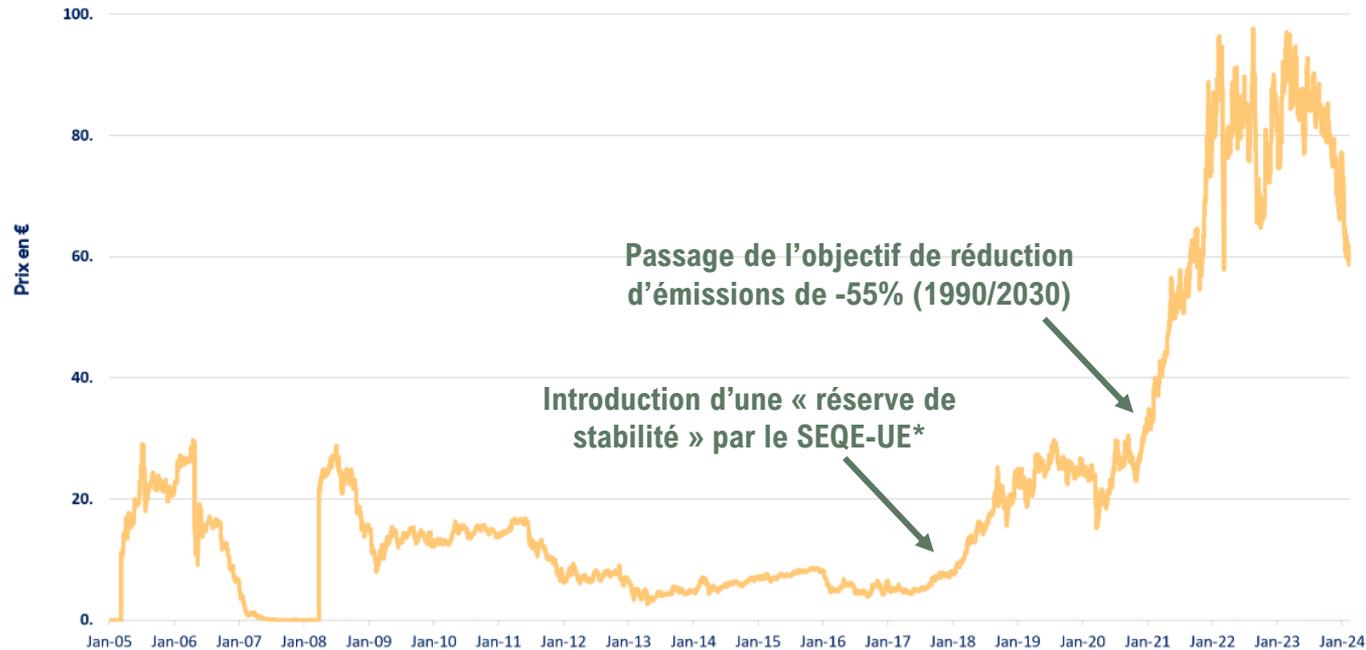
Permet aux entreprises de prendre des mesures immédiates pour compenser leurs émissions résiduelles → Objectif NET ZERO en 2050



Contribue au développement durable et à la protection de l'environnement

# PRIX DE LA TONNE DE CARBONE

TOUS PROJETS CONFONDUS SUR LE MARCHÉ D'ÉMISSIONS EUROPÉEN



Source : Dôm Finance, Intercontinental Exchange. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**\*La réserve de stabilité du marché (MSR)** est l'un des mécanismes les plus importants créés par le Système d'Échange de Quotas d'Émission de l'Union Européenne (SEQE-UE).

Le MSR ajuste l'offre de quotas d'émission en réponse à l'évolution des conditions du marché. En cas d'offre trop élevée de quotas, le MSR « absorbe » les quotas excédentaires, réduisant ainsi le surplus et empêchant une baisse trop importante des prix. Si l'offre est baissière, le SEQE-UE réinjecte des quotas préalablement stockés dans la réserve lors des périodes de forte émission.

Ainsi, le MSR stabilise les prix du carbone et peut introduire une pression à la hausse lorsque cela est nécessaire.

# PÉRIMÈTRE À REBOISER

PHASE 3 : 2035 – 2041, 7 ANS

À ce jour, la certification des crédits carbone s'opère sur l'additionnalité des terres à boiser et des forêts à reboiser.

Selon notre stratégie d'investissement, celles-ci représentent :

1. **10%** du GFI (cf slide 2) ;
2. 20% des 68% de forêts investies (Forêts partiellement dégradées avec régénération nécessaire + forêts de qualité, cf slide 2) = **13,6%**.

Nous partons d'une hypothèse globale de **23,6% de terrains à reboiser** sur les 1 600 hectares investis, soit 377 hectares.\*

\*Tous ces chiffres, 1600 hectares et 377 hectares, ont été obtenus sur la base d'un investissement de 19,2 millions d'€. Si le GFI a une taille supérieure, ces montants d'hectares seraient soumis à un multiple déterminé.

# HYPOTHÈSES DE RENTABILITÉ ET COUPON ANNUEL

PHASE 3 : 2035 – 2041, 7 ANS

CRÉDITS CARBONE ET TAUX SANS RISQUES	+ 1,5 %	+ 3 %	+ 4,5 %
Crédit Carbone 50€	+ 3,65 %	+ 4,07 %	+ 4,49 %
Crédit Carbone 100€	+5,19 %	+ 5,69 %	+ 6,03 %
Crédit Carbone 150€	+ 6,74 %	+ 7,28 %	+ 7,69 %
Crédit Carbone 200€	+ 8,24 %	+ 8,90 %	+ 9,53 %

Source : Dôm Finance, SAFER. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Nous avons deux catégories d'hypothèse :

- 4 hypothèses sur le prix du crédit carbone dans 10 ans ;
- 3 hypothèses sur le taux sans risque dans 10 ans.

En les convergeant toutes entre elles, nous sommes arrivés à 12 scénarii possibles. Voici le résultat des coupons versés annuellement pendant 7 ans selon ces 12 scénarii.

# EXEMPLE DE CALCUL

PHASE 3 : 2035 – 2041, 7 ANS

	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
ÉVOLUTION DU MONTANT CRÉDIT CARBONE, À 150 € LA TONNE DE Co2*	6 200 000	5 300 000	4 300 000	3 300 000	2 250 000	1 200 000	50 000
POCHE LIQUIDITÉ + TRÉSORERIE*	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000
INTÉRÊTS PLACÉS À 3 % (POCHE LIQUIDITÉ + REVENTE DE CRÉDIT)*	345 000	315 000	300 000	250 000	225 000	200 000	160 000
VERSEMENT D'UN MONTANT ANNUEL	- 1 300 000	- 1 300 000	- 1 300 000	- 1 300 000	- 1 300 000	- 1 300 000	- 1 300 000
COUPON DE LA COUPE DE BOIS 2% PAR AN	1,86%	1,86%	1,86%	1,86%	1,86%	1,86%	1,86%
COUPON NET DE FRAIS	+7,28%	+7,28%	+7,28%	+7,28%	+7,28%	+7,28%	+7,28%

Source : Dôm Finance. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**1<sup>ère</sup> donnée** : En année 1 (2035), nous pourrions percevoir un montant global de vente de crédit carbone, en supposant un crédit carbone à 150 € la tonne de Co2. Chaque année, ce montant sera réajusté en tenant compte des versements du coupon de l'année précédente.

**2<sup>ème</sup> donnée** : La poche liquidité s'élève à 5 300 000 (soit 22% des 24 millions investis).

**3<sup>ème</sup> donnée** : Les intérêts de placement des liquidités et des crédits carbones sont calculés au taux de 3 %.

**4<sup>ème</sup> donnée** : Rajout du 1,86% dû à la coupe de bois de 2% par an.

**5<sup>ème</sup> donnée** : **Calcul du versement du coupon régulier annuel de +7,28 % net de frais.**

\*Les chiffres ont été arrondis pour une meilleure compréhension du business plan.

# CONCLUSION DE LA POLITIQUE DU GFI

## Valeurs environnementales du GFI :

Volonté de participer à la régénération de la forêt française.

Volonté de promouvoir la biodiversité (La faune et la flore) sur le territoire français en **la maintenant dans les belles forêts** et en **l'améliorant dans les forêts dégradées**, grâce à des indicateurs de biodiversité fréquemment calculés.

Volonté de réviser les plans de gestion à chaque acquisition de forêt pour optimiser sa contribution à la biodiversité sur notre territoire.

Volonté de contribuer à la relance économique des territoires.

## Conditions financières du GFI :

Frais de gestion : 1% HT.

Prime d'émission : 10% pour les fondateurs jusqu'à 24 M€ de souscription et ensuite 20% pour les entrants ultérieurs.

Recettes encaissées par le GFI : elles seront soumises aux frais de gestion au prorata entre l'encaissement et le décaissement uniquement (2 mois maximum, soit 0.20% max de FG).

Droits d'entrées : 4% HT sur le versement.

## Politique de gestion du GFI :

Forêts ciblées : de 20 à 100 hectares pour la grande majorité des achats, **hors appels d'offres**.

Régions ciblées : France.

Assurance : Toutes les forêts achetées seront assurées contre les incendies et tempêtes.

Allocation du GFI : +/- 34% de belles forêts, +/- 34% de forêts partiellement dégradées avec régénération nécessaire, et +/- 10% de forêts à reboiser.

Liquidité : Poche de 20% gérée sous forme de placement monétaire, rémunération redistribuée dans le coupon global.

Coupon annuel : Le GFI se présente comme un instrument financier qui s'engage, sous réserve d'un vote annuel à l'assemblée générale, à verser un coupon aux investisseurs grâce aux plus-values générées par l'arbitrage des forêts, aux revenus réguliers issus des coupes de bois et aux crédits carbone.

## Liquidité du GFI :

La poche de cash de 20% assurera les souscriptions/rachats pour les porteurs.

Dans les autres cas, DOM Finance aura 6 mois pour trouver un nouvel investisseur et/ou ce nouvel investisseur pourra être apporté par le vendeur.

Au-delà des 6 mois, certains actifs pourront être vendus pour assurer la liquidité nécessaire.

# RISQUES FINANCIERS

## INHÉRENTS AUX ACTIFS FORESTIERS

### **RISQUES FINANCIERS**

- Risque en capital : L'investissement dans un GFI est un placement à long terme (minimum 10 ans) qui comporte un risque en capital.
- Le capital, les revenus et plus-values potentiels, ainsi que la liquidité des parts ne sont pas garantis.
- L'objectif du GFI est plus spécialement orienté sur une recherche de plus-value des investissements réalisés. En conséquence le porteur de parts de ce GFI pourrait ne pas obtenir de revenus réguliers de son investissement.
- Il est expressément précisé, compte tenu du fait que le GFI s'adresse exclusivement à des clients strictement professionnels au sens de l'Annexe II de la Directive Européenne n°2014/65/UE, que le GFI relève, dans le cadre de l'offre au public de ses parts, des dispositions du II bis de l'article L. 331-4-1 du Code forestier.
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### **RISQUES INHÉRENTS AUX ACTIFS FORESTIERS**

- Risques climatiques : Incendies et tempêtes (toujours assurées).
- Risques sanitaires : Maladies.
- Risques économiques : fluctuation des prix des matières premières et du fonciers.

# CONTACTS



**Vincent PRIOU**  
**Président Directeur Général**  
06 85 90 36 58  
vincent.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.