



RÉGÉNÉRATION

RAPPORT ANNUEL 2025

GFI DÔM RÉGÉNÉRATION

GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT
A CAPITAL VARIABLE

Dôm Finance

(Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
le 28/10/2004 sous le numéro GP 04 000059)

Créé par : Valentine PRIOU



EDITO	3
I. CONJONCTURE	5
1. CONJONCTURE ÉCONOMIQUE MONDIALE	5
2. DES MARCHÉS FINANCIERS BIEN ORIENTÉS.....	6
3. ANALYSE DU MARCHÉ DU BOIS PAR ESSENCE	10
4. PERSPECTIVES 2026	12
II. LE GFI DOM REGENERATION	14
1. CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2025	14
2. CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2026.....	14
3. CARTE D'IDENTITE DU FONDS	14
4. MISSION ET AMBITION.....	15
5. DURABILITE	15
III. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION.....	16
1. PRESENTATION DE DOM FINANCE ET DOM REGENERATION	16
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET PROCESSUS DE SELECTION.....	17
3. BILAN DES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE	19
4. REPARTITION DU PATRIMOINE PAR DEPARTEMENT ET PAR ESSENCES	20
5. RISQUES	22
6. RAPPORT DE GESTION.....	22
IV. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
V. RAPPORT ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU LUNDI 29 JUIN 2026.....	23
VI. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	31
VII. RAPPORT ESG	40

EDITO

LE MOT DU PRESIDENT

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2025 a une nouvelle fois confirmé la pertinence historique de l'investissement forestier. Dans un paysage économique mondial marqué par la volatilité des marchés financiers et des incertitudes géopolitiques profondes, la forêt a démontré sa capacité singulière à conjuguer sérénité patrimoniale, performance de long terme et responsabilité environnementale. Investir dans la forêt, ce n'est pas seulement acquérir du foncier ; c'est s'inscrire dans le cycle de la nature, un temps long qui ignore les soubresauts du quotidien.

Les données de marché viennent confirmer cette résilience structurelle. Selon les données publiées par la SAFER, le prix moyen de l'hectare forestier a poursuivi sa progression, porté notamment par les grands massifs de plus de 100 hectares dont les transactions progressent fortement en valeur. Sur le marché du bois, les prix sur pied ont rebondi en 2024 vers leurs plus hauts historiques, dans un contexte de tension durable entre une offre contrainte et une demande soutenue à l'échelle européenne. La création en avril 2025 de l'indice IEIF ASFFOR, premier indice dédié au suivi de la performance des fonds forestiers en France, est venu consacrer la place de cette classe d'actifs dans l'univers de l'investissement institutionnel. Le Groupement Forestier d'Investissement s'affirme plus que jamais comme une réponse pertinente à la recherche de valeurs refuges, alliant diversification patrimoniale, faible volatilité et durabilité environnementale.

Pour votre GFI, ce premier exercice inaugural — d'une durée exceptionnelle de dix-neuf mois, du 6 juin 2024 au 31 décembre 2025 — a été marqué par des réalisations qui posent les bases solides d'un projet forestier ambitieux. La collecte de 9,5 M€ auprès de neuf associés fondateurs a permis d'acquérir quatre massifs forestiers totalisant 375 hectares, répartis sur quatre départements. Ce déploiement rapide et rigoureux du capital — 70 dossiers étudiés pour 4 acquisitions finalement réalisées — illustre la discipline qui anime notre approche : refus de l'effet de levier, sourcing off-market et prix d'acquisition cohérents avec la valeur intrinsèque des biens. Le GFI a dégagé un résultat net positif dès ce premier exercice, témoignant de la solidité de notre modèle de gestion.

Notre stratégie repose sur un équilibre fondamental entre valorisation patrimoniale et responsabilité écologique. La forte dominante chêne de notre portefeuille — 75 % de la surface — associée à une diversification des essences et des classes d'âge, constitue un patrimoine résilient face aux aléas climatiques. Votre GFI Dôm Régénération n'est pas qu'un outil de diversification patrimoniale ; c'est aussi un acteur de la régénération des forêts françaises. Nous entamons en 2026 le calcul du bilan carbone de nos massifs, la certification PEFC et la mise en place de nos indicateurs ESG conformes à l'article 9 du règlement SFDR, afin de mesurer et maximiser le rôle de puits de carbone de vos actifs. Car chaque hectare géré participe activement, et durablement, à la lutte contre le réchauffement climatique.

Depuis la clôture de l'exercice, deux nouvelles acquisitions dans le Cher — le Bois Briou et le Bois des Huipilliers — ont porté le patrimoine total à 588 hectares. Pour l'exercice à venir, notre ambition est de poursuivre une politique d'acquisition sélective, de renforcer la diversification géographique du portefeuille et d'initier les premiers travaux sylvicoles sur nos massifs.

Dôm Finance demeurera votre partenaire de confiance, garant d'une gestion éthique, transparente et performante de ce patrimoine vivant.

Nous vous remercions de la confiance et de l'engagement que vous nous témoignez depuis l'origine de ce projet. Nous vous souhaitons une excellente lecture.

« La forêt est le seul actif qui prend de la valeur pendant qu'on dort, tout en respirant pour la planète. »

Vincent PRIOU

Président Directeur Général de Dôm Finance

I. CONJONCTURE

1. CONJONCTURE ÉCONOMIQUE MONDIALE

ET MARCHÉS FINANCIERS — EXERCICE 2025



UNE CROISSANCE MONDIALE RESILIENTE

Les craintes d'atterrissage brutal, redoutées par une partie des investisseurs en début d'année, ne se sont pas concrétisées en 2025. Le ralentissement de l'activité s'est opéré de manière graduelle et ordonnée, permettant le maintien d'une croissance positive à l'échelle mondiale.

Aux États-Unis, la croissance s'établit à +2,0 %, après +2,8 % en 2024, traduisant une normalisation progressive de la demande intérieure et du marché du travail. En zone euro, la dynamique s'est au contraire renforcée, avec une croissance à +1,4 %, contre +0,9 % en 2024, portée par la consommation des ménages et le commerce de détail. Cette trajectoire d'ensemble favorable demeure néanmoins hétérogène : l'Espagne (+2,8 %) continue de surperformer, tandis que l'Allemagne reste pénalisée par la faiblesse persistante de son secteur industriel. La France, malgré les incertitudes budgétaires liées à l'adoption tardive de la loi de finances début 2026, voit son taux de croissance s'établir à +0,9 %.

UNE DESINFLATION PROGRESSIVE

En 2025, l'inflation s'est stabilisée autour de 2,7 % aux États-Unis et de 2,1 % en zone euro, traduisant un dégonflement progressif du pic inflationniste observé depuis 2022. Cette normalisation a permis un retour des taux directeurs dans des zones acceptables pour les banques centrales et ouvert la voie à un assouplissement monétaire progressif. En France, l'inflation s'est inscrite à 0,9 % seulement, après 2,0 % en 2024, témoignant d'une désinflation particulièrement marquée.

Aux États-Unis, une Réserve fédérale divisée a évolué dans un environnement fortement contraint, marqué par une inflation persistante, un ralentissement de l'activité et des pressions politiques accrues, illustrées notamment par un shutdown fédéral ayant retardé la publication de données économiques clés.

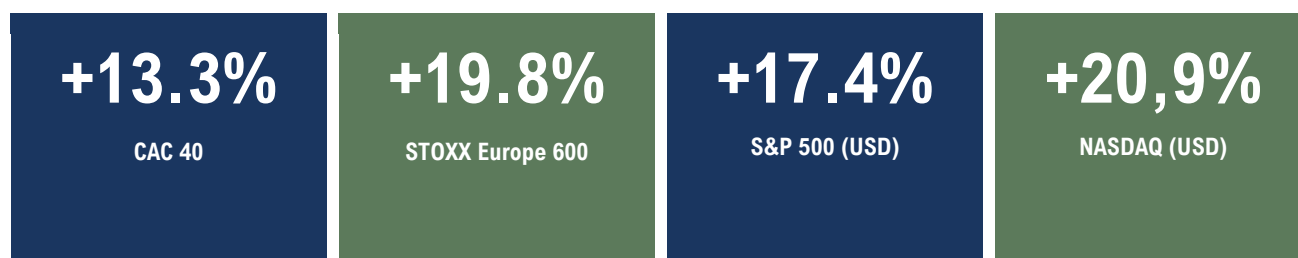
UN TOURNANT MONETAIRE ENGAGE

Dans ce contexte, la Réserve fédérale américaine a engagé tardivement son cycle d'assouplissement, avec trois baisses de taux de 25 points de base chacune, intervenues en septembre, octobre et décembre, ramenant les fed funds autour de 3,50 %–3,75 % en fin d'année.

En zone euro, la Banque centrale européenne a évolué dans une situation plus confortable, portée par une désinflation mieux maîtrisée et plus homogène. Elle a procédé à quatre baisses successives de 25 points de base, en janvier, mars, avril et juin, ramenant progressivement le taux de dépôt à 2,00 %, avant d'entrer en statu quo. En parallèle, la Banque du Japon a poursuivi sa normalisation monétaire, portant son taux directeur à 0,75 % en décembre — un niveau inédit depuis 1995.

Sources : Groupama Asset Management et Banque des Territoires — Note de conjoncture économique 2025.

2. DES MARCHÉS FINANCIERS BIEN ORIENTÉS



À l'échelle mondiale, le MSCI World a progressé de +21 % en dollars, mais de seulement +6,7 % en euros, reflétant l'impact marqué de l'affaiblissement du dollar sur la performance perçue par un investisseur européen. Les marchés américains ont enregistré des performances positives en devise locale — NASDAQ +20,9 %, S&P 500 +17,4 % — mais plus modérées en euros (+6,6 % et +3,5 % respectivement), dans un contexte de concentration des gains sur les grandes valeurs technologiques liées à l'intelligence artificielle. Les marchés européens ont affiché des performances solides, avec un STOXX Europe 600 en hausse de +19,8 % et un CAC 40 à +13,3 %.

DES DYNAMIQUES SECTORIELLES CONTRASTÉES

Le durcissement des droits de douane américains et la poursuite du tournant protectionniste ont constitué l'événement le plus marquant de l'année. Si le deuxième trimestre a été marqué par des épisodes de volatilité liés aux annonces tarifaires, entraînant une correction des marchés, un rebond progressif s'est ensuite matérialisé en mai-juin. Les tensions commerciales sino-américaines, ravivées en octobre, n'ont toutefois pas remis en cause, à l'échelle annuelle, la capacité d'adaptation du commerce mondial — comme l'illustre la Chine, dont l'excédent commercial a dépassé pour la première fois le seuil historique de 1 000 milliards de dollars, en dépit d'un environnement plus protectionniste.

Les matières premières ont affiché des performances très contrastées : les métaux précieux ont enregistré des résultats remarquables, l'or progressant d'environ +65 % et l'argent de près de +150 %, portés par les tensions géopolitiques et la demande de valeurs refuges. À l'inverse, les matières premières énergétiques ont été pénalisées, le pétrole reculant d'environ -18 % sur l'année. L'affaiblissement marqué du dollar américain (-13 %) a constitué un facteur de soutien notable aux actifs non libellés en devise américaine.

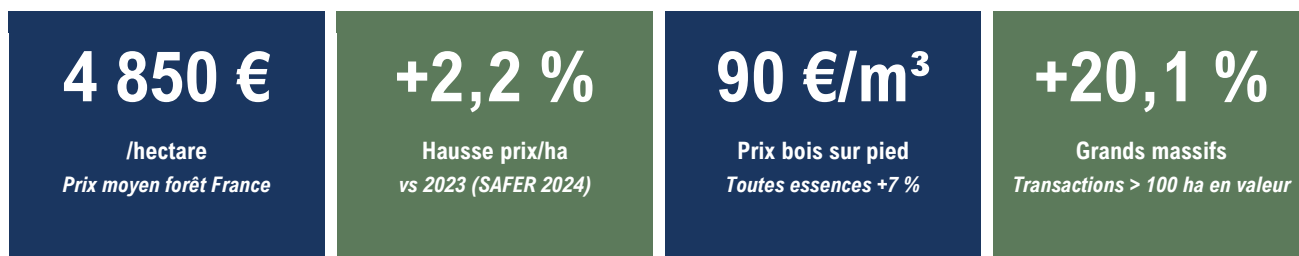
La forêt face à la volatilité des marchés : une classe d'actifs à part

Dans ce contexte de marchés financiers animés mais porteurs d'incertitudes, l'investissement forestier confirme sa singularité. Décorrélé des cycles boursiers, peu sensible aux tensions monétaires, il offre une résilience structurelle que ni les hausses de taux ni les guerres commerciales ne sont en mesure d'éroder. La création en avril 2025 de l'indice IEIF ASFFOR — premier indice dédié au suivi de la performance des fonds forestiers en France — vient consacrer la lisibilité de cette classe d'actifs auprès des investisseurs institutionnels. Tandis que l'or progressait de +65 % sous l'effet des tensions géopolitiques, la forêt, elle, continuait simplement de croître.

Sources : Groupama Asset Management et Banque des Territoires — Note de conjoncture économique 2025.

CONJONCTURE DU MARCHÉ FORESTIER

Marché de la forêt et du bois en France — Exercice 2025



L'année 2025 peut être qualifiée, selon les Experts Forestiers de France, d'« année paradoxalement satisfaisante » : malgré un environnement économique et politique incertain, marqué par la volatilité des marchés financiers et les tensions géopolitiques mondiales, le marché de la forêt et du bois français a confirmé sa résilience structurelle. Les fondamentaux de la filière forêt-bois demeurent solides, portés à la fois par une demande structurelle pour le matériau bois et par le rôle croissant des forêts dans les enjeux climatiques. La forêt française a achevé en 2025 sa mue : d'un décor champêtre, elle est devenue un actif industriel et écologique de premier plan.

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS FORESTIERES

Les données publiées par la SAFER pour 2024 — disponibles depuis mi-2025 — confirment une reprise du marché et la poursuite de la hausse tendancielle du prix moyen de l'hectare forestier, à 4 850 €/ha, soit +2,2 % sur un an. Pour les forêts de plus de 25 hectares, ce prix moyen est passé à 5 960 €/ha (+2,8 %), reflétant l'attractivité croissante des massifs significatifs. Le nombre de transactions a progressé légèrement (+0,9 %), les surfaces échangées ont atteint 148 700 hectares (+4,8 %), et la valeur totale du marché a dépassé à nouveau le seuil symbolique des 2 milliards d'euros (+1,6 %).

Cette dynamique est principalement portée par les grands massifs forestiers de plus de 100 hectares, dont les transactions progressent fortement en nombre (+10,2 %), en surface (+13,8 %) et en valeur (+20,1 %). Cette évolution confirme l'attractivité des actifs forestiers de taille significative, particulièrement recherchés par les investisseurs institutionnels et les véhicules d'investissement structurés — tels que les Groupements Forestiers d'Investissement. À l'inverse, les petites surfaces de moins de 10 hectares, bien qu'elles représentent près de 89 % du nombre de transactions, ont un impact limité sur la dynamique globale du marché.

Ce que cela signifie pour Dôm Régénération

Avec un prix moyen d'acquisition de 10 652 €/ha *FNI (tous frais inclus) sur des massifs de 6 à 196 hectares, le GFI Dôm Régénération se positionne sur le segment le plus dynamique du marché — celui des grands massifs — tout en maintenant une discipline de prix rigoureuse. Nos acquisitions ont été réalisées à des valeurs cohérentes avec les expertises forestières indépendantes, sans effet de surcote.

LE MARCHÉ DU BOIS : RESILIENCE ET DISPARITES

Une reprise globale des prix

Sur le marché du bois, les données issues de l'indicateur France Bois Forêt pour 2025, montrent qu'en 2024, les prix des bois sur pied ont rebondi de 7 %, pour atteindre en moyenne 90 €/m³ — un niveau proche des plus hauts historiques observés en 2022. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de tension durable entre une offre limitée et une demande soutenue, notamment à l'échelle européenne et internationale. Sur l'ensemble de l'année 2025, la

progression de 2,9 % des volumes mis en vente — soit environ 1,19 million de m³ contre 1,16 million de m³ en 2024 — traduit une capacité d'adaptation progressive des propriétaires forestiers, sans toutefois permettre un retour aux niveaux élevés de 2023.

Le grand découplage : le bois s'émancipe du bâtiment neuf

Pendant plus d'un demi-siècle, la santé de la filière bois était le miroir de celle du ciment. En 2025, ce lien a été profondément distendu par une crise immobilière structurelle : les taux d'intérêt, bien que stabilisés, ont durablement refroidi l'ardeur des primo-accédants, entraînant une chute des permis de construire de maisons individuelles. Pourtant, la filière n'a pas sombré. Un phénomène de découplage s'est opéré : le bois est devenu le matériau de la « chirurgie urbaine ». On ne construit plus de nouveaux quartiers, on rénove l'existant — surélévation d'immeubles, isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries. Ce virage a imposé une montée en gamme technique des scieries, délaissant le débit de charpente standard pour des produits d'ingénierie à haute valeur ajoutée.

Des dynamiques différenciées selon les essences

Les résineux ont été les grands gagnants de l'exercice. Au premier semestre 2025, les volumes de bois d'œuvre mis en vente ont progressé de +12 %, principalement portés par le douglas, le pin maritime et le sapin pectiné, dont les prix se maintiennent à des niveaux fermes. L'essor du bois-énergie — dans un contexte de prix de l'électricité structurellement élevés — a dopé la valeur des bois de faible qualité, dont les prix ont progressé de 8 à 10 %, créant une concurrence frontale pour la matière ligneuse entre l'industrie du panneau, les réseaux de chaleur urbains et la chimie biosourcée émergente.

À l'inverse, les feuillus, et en particulier le chêne, ont traversé une phase de repli marquée. Les volumes de chêne ont chuté de 15 % sur le premier semestre, sous l'effet d'une contraction de certains débouchés — notamment la tonnellerie et le bâtiment — et d'une pression à la baisse des prix. Le peuplier a également subi une baisse notable (-18 %). Néanmoins, la situation du chêne doit être nuancée : les tonnelleriers, portés par d'excellentes vendanges mondiales et un appétit persistant pour les spiritueux premium, ont soutenu les cours des bois de haute qualité. La pérennisation du « label bois européen » a par ailleurs limité les flux de grumes brutes vers l'Asie, au profit des unités de transformation locales.

Du côté de la demande, si environ 85 % des volumes trouvent preneur en séance au second semestre 2025, le nombre moyen de soumissions par lot a diminué à des niveaux historiquement bas, traduisant un certain attentisme des acheteurs industriels, reflet des incertitudes économiques dans les secteurs utilisateurs du bois.

RISQUES FORESTIERS ET RESILIENCE CLIMATIQUE

L'année 2025 a été plus impactée par les incendies que ne l'a été 2024, qui fut une année particulièrement pluvieuse. Selon l'ONF, ce sont environ 1 800 feux de forêt qui ont ravagé près de 20 000 hectares, soit un niveau supérieur à la moyenne des dix dernières années (environ 15 000 hectares brûlés), bien qu'encore loin des 60 000 hectares de 2022. L'incendie de Ribaute dans l'Aude a compté à lui seul pour plus de la moitié du total, avec 11 300 hectares détruits.

Sur le plan biologique, 2025 a confirmé l'installation d'une « nouvelle normalité » climatique. Un printemps pluvieux suivi d'un été de canicule sèche a impacté les coûts d'exploitation, forçant les entreprises de travaux forestiers à investir dans des engins à faible pression au sol. Le dépérissement du hêtre s'est accéléré dans des régions autrefois épargnées, tandis que 2025 a vu l'apogée des « plantations de diversification » : le Fonds Vert et

les aides d'État ont subventionné des mélanges d'essences audacieux, testant la résistance des arbres au climat de 2050. La forêt française est devenue un laboratoire à ciel ouvert.

Cette réalité conforte la stratégie de Dôm Régénération : en privilégiant des massifs à dominante feuillus de qualité sur des stations reconnues, en maintenant la diversification des essences et des classes d'âge, et en excluant délibérément les zones méditerranéennes à fort risque incendie, le GFI construit un patrimoine forestier résilient face aux aléas climatiques.

LE BOIS NUMERISE : LA REVOLUTION DE LA DONNEE

La conjoncture de 2025 est indissociable de la révolution numérique imposée par le Règlement Européen sur la Déforestation (RDUE). Chaque mètre cube de bois circulant sur le territoire doit désormais être accompagné d'un certificat de géolocalisation. Cette contrainte a engendré deux effets majeurs : la consolidation du secteur au profit des gestionnaires professionnels, et une prime à la transparence pour le bois français sur les marchés internationaux. À une époque où le greenwashing est sévèrement sanctionné, disposer d'un bois dont la traçabilité est irréprochable est devenu un avantage compétitif décisif face aux bois d'importation aux origines incertaines.

En parallèle, les services écosystémiques rendus par la forêt — séquestration de CO₂, abri de biodiversité, régulation des eaux — font l'objet d'une attention croissante de la part des gestionnaires et des régulateurs. La création en avril 2025 de l'indice IEIF ASFFOR, premier indice dédié au suivi de la performance des fonds forestiers en France, illustre cette montée en maturité : la forêt est désormais reconnue comme un actif mesurable, comparable, et pleinement intégré dans l'univers de l'investissement responsable.

Perspectives 2026 : la forêt, valeur refuge dans la durée

Compte tenu des incertitudes politiques, géopolitiques et économiques persistantes, les actifs forestiers devraient continuer d'être attractifs pour les investisseurs institutionnels en 2026. La combinaison d'une offre limitée, de cycles biologiques longs, d'une demande structurelle pour le bois sous toutes ses formes — matériau, énergie, chimie biosourcée — et d'un cadre réglementaire favorable à la transparence, confère au marché forestier une stabilité relative que peu d'autres classes d'actifs peuvent revendiquer. L'arbre est désormais reconnu comme le seul outil capable de conjuguer stockage de carbone, autonomie énergétique et souveraineté constructive.

Source : SAFER / Prix des Terres 2025 — <https://www.le-prix-des-terres.fr/app/uploads/2025/05/2025-PDT2024-05-Forets.pdf>

Source : France Bois Forêt – Indicateur prix de vente des bois sur pied en forêt privée 2025 — https://franceboisforet.fr/wp-content/uploads/2025/04/BBF_PRIX_PIED_2025-2404_VF.pdf

Sources : Résultats des Ventes Groupées EFF 1er et 2e semestres 2025 — <https://expertsforestiersdefrance.com>

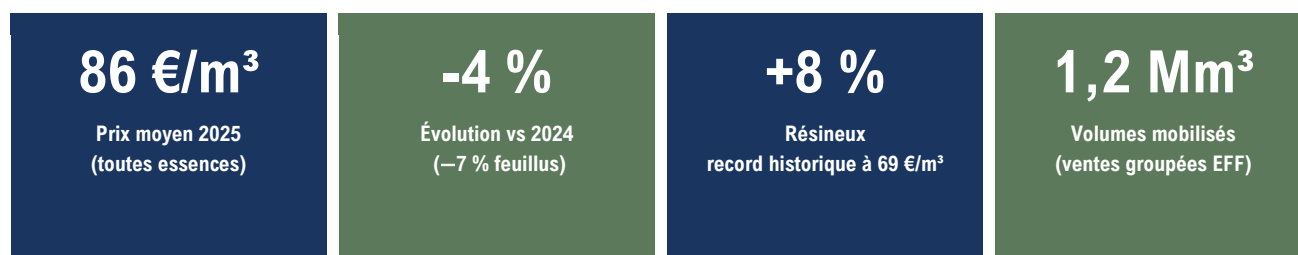
Source : ONF — Bilan incendies de forêt 2025.

Sources : Groupama Asset Management et Banque des Territoires — Note de conjoncture économique 2025.

3. ANALYSE DU MARCHÉ DU BOIS PAR ESSENCE

France — Données 2025

Source : France Bois Forêt / Indicateur 2026, Experts Forestiers de France



L'indicateur 2026 du prix de vente des bois sur pied en forêt privée, publié par France Bois Forêt sur la base des ventes groupées réalisées par les Experts Forestiers de France, confirme la divergence profonde qui s'est installée en 2025 entre les dynamiques résineuses et feuillues. Toutes essences confondues, le prix moyen s'établit à 86 €/m³, en recul de 4 % par rapport à 2024, mais confortant un socle structurellement élevé depuis la période post-Covid (au-dessus de 80 €/m³, contre 60 €/m³ avant 2020). Ce repli masque deux réalités opposées : des résineux qui atteignent des records historiques, et des feuillus — chêne en tête — qui subissent une correction marquée sous l'effet d'une demande fragilisée.

TABLEAU DE SYNTHESE — PRIX ET TENDANCES PAR ESSENCE EN 2025

FEUILLUS

Essence	PRIX 2025	Evol. Vs 2024	Principaux débouchés et facteurs clés
Chêne	190 €/m³	▼ -17 %	Tonnellerie, merrains, parquet, charpente. Baisse portée par la crise de la tonnellerie et la contraction des marchés asiatiques.
Hêtre	49 €/m³	▼ -12 %	Ameublement, sciage. Pression de la concurrence de l'eucalyptus sud-américain sur les marchés asiatiques.
Frêne	155 €/m³	► -2 %	Export Vietnam (ameublement, parquet). Résistance notable malgré la menace des taxes américaines sur les produits réexportés.
Châtaignier	97 €/m³	▼ -18 %	Piquets, palissades, construction légère. Débouché principal : Italie. Ralentissement du marché de la construction française.

RESINEUX - RECORD HISTORIQUE EN 2025 A 69 €/M³ EN MOYENNE (+8 %)

Essence	PRIX 2025	Evol. Vs 2024	Principaux débouchés et facteurs clés
Douglas	93 €/m³	▲ +4 %	Charpente, ossature bois. Demande soutenue par la réhabilitation urbaine et la construction bois. Record de prix.
Sapin pectiné	55 €/m³	▲ +8 %	Charpente, menuiserie. Forte demande européenne (Allemagne, Europe de l'Est) compensant la baisse des stocks post-scolytes.
Épicéa commun	48 €/m³	▲ +6 %	Emballage, charpente, pâte à papier. Soutenu par la réduction des stocks européens suite aux attaques de scolytes.

Pin maritime	38 €/m³	▲ +10 %	Bois d'industrie, caisserie, panneaux. Portée par le bois-énergie et la demande de panneaux de particules.
Pin laricio	42 €/m³	▲ +5 %	Charpente, menuiserie. Bonne tenue des prix, qualité reconnue. Essence présente dans nos massifs du Loiret et Sarthe.
Pin sylvestre	30 €/m³	▲ +3 %	Charpente légère, palettes. Légère hausse soutenue par la demande de bois de structure.
Peuplier	20 €/m³	▼ -15 %	Emballage, déroulage, allumettes. Chute marquée liée à la contraction de l'industrie d'emballage et au recul des volumes.

ANALYSE DETAILLEE PAR GROUPE D'ESSENCES

Les feuillus : une correction structurelle du chêne

Le chêne, essence emblématique de la forêt française et dominante du portefeuille de Dôm Régénération (75 % de la surface), traverse en 2025 une phase de correction significative. Son prix recule de 17 % à 190 €/m³, sous l'effet convergent de plusieurs facteurs : la crise profonde de la tonnellerie — liée à un ralentissement mondial de la consommation de vin et spiritueux premium dans certains marchés —, la contraction de la demande de merrains destinés à l'export asiatique, et le recul de la construction neuve. Les volumes de chêne mis en vente ont chuté de 15 % au premier semestre, les propriétaires préférant reporter leurs coupes dans l'attente d'un redressement des cours.

Cette correction doit toutefois être replacée dans sa perspective historique : à 190 €/m³, le chêne demeure une essence à très haute valeur ajoutée, bien au-dessus du prix moyen toutes essences (86 €/m³). Sa valeur patrimoniale et son rôle de stock de carbone à long terme restent entiers. Les tonnellerie, portées par d'excellentes vendanges mondiales 2024 et une reprise de la demande pour les spiritueux premium, devraient soutenir un rebond des cours courant 2026.

Le hêtre (-12 % à 49 €/m³) subit la concurrence de l'eucalyptus sud-américain sur les marchés asiatiques de l'ameublement, tandis que le châtaignier (-18 % à 97 €/m³) pâtit du ralentissement du marché français de la construction et d'une contraction de la demande italienne. Seul le frêne résiste remarquablement (-2 % à 155 €/m³), porté par la demande vietnamienne, malgré la menace de taxes américaines sur les produits réexportés.

Les résineux : un record historique à 69 €/m³

À l'opposé, les résineux affichent en 2025 leur meilleure performance depuis la création de l'indice France Bois Forêt en 2004, avec un prix moyen de 69 €/m³ (+8 %). Cette hausse est portée par une conjonction de facteurs favorables : la réduction drastique des stocks européens de résineux suite aux attaques massives de scolytes en Allemagne et en Europe centrale, une demande de bois de charpente soutenue par les chantiers de réhabilitation urbaine, et l'essor du bois-énergie.

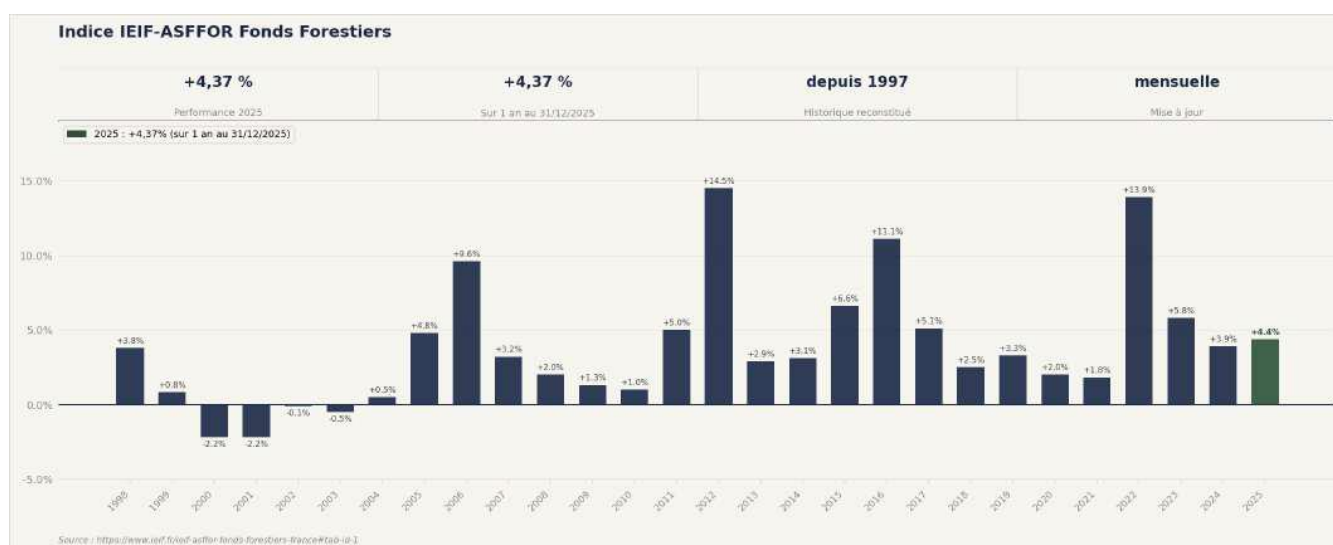
Le douglas confirme son statut d'essence phare, avec un prix de 93 €/m³ (+4 % après +24 % en 2024), porté par ses qualités mécaniques reconnues pour la charpente et la construction bois. Le sapin pectiné (+8 % à 55 €/m³) et l'épicéa commun (+6 % à 48 €/m³) profitent de la forte demande européenne — notamment allemande — pour reconstituer des stocks après les coupes sanitaires des années précédentes. Le pin maritime (+10 % à 38 €/m³) bénéficie de l'essor du bois-énergie et de la demande de panneaux de particules.

Cette dynamique favorable aux résineux crée une tension croissante sur la ressource : les industriels du panneau et de la pâte à papier s'inquiètent d'une possible pénurie, tandis que les réseaux de chaleur urbains et la chimie biosourcée émergente rivalisent pour s'approvisionner en bois de trituration. Cette concurrence structurelle devrait maintenir les prix résineux à des niveaux élevés dans les années à venir.

Positionnement de Dôm Régénération dans ce contexte de marché

Le portefeuille actuel de Dôm Régénération, dominé à 75 % par le chêne, est positionné sur l'essence à la plus haute valeur absolue du marché (190 €/m³), malgré sa correction conjoncturelle de 2025. La stratégie du GFI — acquisitions à prix de marché cohérent, absence d'effet de levier, vision de long terme — permet d'absorber ce cycle baissier sans contrainte de liquidité.

La diversification résineuse présente dans nos massifs (pin sylvestre et douglas en Sarthe, pin laricio et douglas dans le Loiret) constitue un levier de valorisation supplémentaire au moment précis où ces essences atteignent des records de prix. Par ailleurs, l'absence de débouchés dépendants d'un seul marché — contrairement aux forêts mono-essences orientées tonnellerie — renforce la résilience globale du portefeuille.



4. PERSPECTIVES 2026

Les Experts Forestiers de France anticipent un marché 2026 contrasté mais globalement stable. Pour les résineux, la pression de la demande européenne et le développement du bois-énergie devraient maintenir les prix à des niveaux élevés, avec un potentiel de hausse supplémentaire pour le douglas et le pin maritime. Pour les feuillus, et notamment le chêne, un rebond modéré est attendu : la reprise des vendanges mondiales 2024-2025 devrait relancer la tonnellerie courant 2026, et la politique de limitation des exports de grumes brutes vers l'Asie continue de soutenir la demande des transformateurs français.

Le contexte macroéconomique joue en faveur du bois dans son ensemble : la reprise progressive des chantiers de réhabilitation (portés par MaPrimeRénov' et les objectifs de rénovation énergétique), la montée en puissance du bois-énergie dans les réseaux de chaleur urbains, et l'application du Règlement Européen sur la Déforestation (RDUE) — qui prime le bois français traçable sur les importations — constituent autant de soutiens structurels au marché.

¹ Source principale: France Bois Forêt — Indicateur 2026 du prix de vente des bois sur pied en forêt privée (données 2025). Publié par l'Observatoire Économique France Bois Forêt, en partenariat avec l'ASFFOR, les Experts Forestiers de France et la Société Forestière de la Caisse des Dépôts.

² Source complémentaire: Résultats des Ventes Groupées des Experts Forestiers de France — 1er et 2e semestres 2025. <https://expertsforestiersdefrance.com>

³ Source prix par essence 2025: La France Agricole / Fordaq — « Le prix des bois sur pied recule de 4 % en France malgré la hausse des résineux », juin 2026.

Note : les prix indiqués sont des prix moyens nationaux issus des ventes groupées. Les prix effectifs peuvent varier selon la région, la qualité du peuplement, l'accessibilité et les conditions locales de marché.

Conjoncture annuelle du marché forestier

L'année 2025 s'est inscrite dans un contexte de transformation profonde de la filière forestière française et européenne, à la croisée des enjeux climatiques, environnementaux, économiques et sociétaux.

Les forêts françaises continuent de jouer un rôle stratégique majeur dans la transition écologique, tant par leur capacité de stockage carbone que par leur contribution à la biodiversité, à la préservation des sols et à la souveraineté des ressources naturelles. Toutefois, cette fonction environnementale essentielle s'accompagne de défis croissants liés au changement climatique.

Les épisodes répétés de sécheresse, les incendies, les attaques parasitaires — notamment les crises de scolytes — ainsi que l'augmentation de la mortalité des peuplements continuent d'affecter durablement les massifs forestiers européens. Malgré une surface forestière française en progression continue, la résilience des forêts demeure fragilisée par la faible diversification des essences et le vieillissement hétérogène des peuplements. Plusieurs études récentes soulignent également l'affaiblissement du puits carbone forestier français sous l'effet conjugué du stress hydrique et de la hausse de la mortalité des arbres. ([Coeur de Forêt][1])

Dans ce contexte, les pratiques sylvicoles évoluent progressivement vers des modèles de gestion plus résilients et durables. La diversification des essences, des peuplements irréguliers, le recours accru à la régénération naturelle ainsi que le développement des circuits courts de valorisation du bois s'imposent désormais comme des axes structurants pour l'avenir de la filière. Les initiatives de gestion forestière durable menées par différents acteurs du secteur témoignent de cette évolution vers une approche davantage orientée sur la préservation des écosystèmes et la multifonctionnalité des forêts. ([Coeur de Forêt][1])

Le marché forestier reste par ailleurs soutenu par plusieurs tendances structurelles favorables. La demande en actifs réels décorrélés des marchés financiers traditionnels demeure élevée dans un environnement économique et géopolitique incertain. Les forêts bénéficient également d'un intérêt croissant de la part des investisseurs institutionnels et privés recherchant des actifs tangibles intégrant des dimensions environnementales fortes, notamment autour du carbone, de la biodiversité et des critères ESG.

Le développement progressif des marchés volontaires du carbone contribue également à renforcer l'attractivité des actifs forestiers. De nouvelles approches de valorisation émergent autour de la séquestration carbone, de la préservation de la biodiversité et des services écosystémiques, ouvrant des perspectives complémentaires aux revenus traditionnels issus de l'exploitation du bois. ([Le Monde.fr][2])

Dans cet environnement exigeant, la gestion forestière nécessite plus que jamais une approche de long terme conciliant performance économique, résilience écologique et adaptation climatique. Cette évolution structurelle du marché renforce la pertinence des stratégies d'investissement orientées vers des forêts diversifiées, durablement gérées et capables de répondre aux nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux.

II. LE GFI DOM REGENERATION

1. CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2025

9,5 M€ COLLECTE	375 ha HECTARES	4 ACQUISITIONS	9 ASSOCIÉS
---------------------------	---------------------------	--------------------------	----------------------

2. CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2026

4 DÉPARTEMENTS	588 ha HECTARES	6 ACQUISITIONS	1106€ PRIX DE LA PART
--------------------------	---------------------------	--------------------------	------------------------------------

- *Prix de la part, prime d'émission incluse*

3. CARTE D'IDENTITE DU FONDS

Date de création / Agrément AMF	01 juillet 2024
Forme juridique	Société Civile à Capital Variable
SIREN	930 671 888
Code ISIN	FR001400SCA7
Société de gestion	Dôm Finance (Agrément AMF GP 04000059)
Gérant du fonds	Antoine HUGUENIN & Grégory OLSZOWY
Dépositaire	SGSS
Commissaire aux Comptes	RGA
Experts forestiers	Cabinet Racine, Cabinet Béchon
Indicateur de risque (SRI)	≤ 3
Frais de gestion annuels	1 % HT
Prime d'émission fondateurs	10 % HT
Prime d'émission standard	20 % HT
Ajouter visa n° AMF	GP 04 000059

4. MISSION ET AMBITION

Dôm Régénération est un Groupement Forestier d'Investissement (GFI) agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. Sa vocation est double : contribuer à la préservation et à la régénération des forêts françaises tout en recherchant une valorisation durable du patrimoine forestier au profit de ses associés.

Le GFI s'inscrit dans une logique d'investissement de long terme, fondée sur l'acquisition de massifs forestiers de qualité, principalement en France métropolitaine, à l'exclusion des zones méditerranéennes. Il s'intéresse particulièrement aux surfaces comprises entre 20 et 200 hectares, un segment souvent délaissé par les grandes structures, permettant d'obtenir des prix cohérents avec la valeur intrinsèque des biens.

5. DURABILITE

Comme mentionné dans l'EDITO, le GFI intègre une forte durabilité environnementale dans sa gestion. Celle-ci est relaté dans le présent rapport et notamment dans son chapitre VII.

III. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1. PRESENTATION DE DOM FINANCE ET DOM REGENERATION

Dôm Finance est la société de gestion du GFI Dôm Régénération. Titulaire de l'agrément AMF GP 04000059 depuis le 28 octobre 2004, elle dispose d'une expérience de plus de vingt ans dans la gestion de patrimoine et l'investissement forestier. Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 479 086 472, son capital social s'élève à 1 044 459 €. Son siège social est établi au 39 rue Mstislav Rostropovitch, 75017 Paris.

Dôm Finance a obtenu en 2024, une extension d'agrément afin de pouvoir créer et gérer son Groupement Forestier d'Investissement.

L'équipe de gestion

La Gestion du GFI est assurée conjointement par Antoine HUGUENIN et Grégory OLSZOWY, gérants du fonds, qui s'appuient sur une équipe dotée d'une expertise pluridisciplinaire couvrant la sylviculture, la finance de marché et la gestion d'actifs réels.

Nom	Fonction	Expertise
Antoine HUGUENIN	Gérant du fonds	Forestier de formation (IHEDREA). 40 ans d'expérience en gestion forestière pour compte de tiers (familles d'Orléans, de Dietrich, Mirabaud, Rothschild). Constitution de plusieurs GF de référence.
Grégory OLSZOWY	Gérant du fonds	Expertise en structuration de véhicules d'investissement forestiers et gestion d'actifs réels.
Vincent PRIOU	Président-Directeur Général de Dôm Finance et Associé fondateur	Pilotage stratégique, développement commercial, relations investisseurs.
Valentine PRIOU	Présidente du Conseil de Surveillance, Coordinatrice et Associée fondateur	Coordination opérationnelle du GFI, interface associés/société de gestion.
Philippe CHEVRIER	Associé fondateur	Expertise en structuration juridique et financière des véhicules d'investissement forestier.
Hugo PRIOU	Responsable ESG	Garant de l'expertise forestière sur la partie Biodiversité et Génération de crédits Carbones

Nom	Fonction	Expertise
Jean Sébastien MORANCAIS	Directeur Général Délégué de Dôm Finance	Garant de la partie financière et
Jean-Michel PINTRE	RCCI	Conformité et contrôle Interne

Les prestataires du fonds

Dépositaire	SGSS (Société Générale Securities Services)
Expert-comptable / Présentation des comptes	FIDUCI — 106 rue de Sèvres, 75015 Paris
Commissaire aux Comptes	RGA
Experts forestiers	Cabinet Racine (Antoine QUELET) — Cabinet Béchon
Conseiller juridique	Me Alain Roccieta

Politique de rémunération :

La politique de rémunération est cohérente et promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs de l'OPC que les gérants gèrent. Un rapport sur la politique de rémunération est disponible auprès de la société de gestion.

DOM FINANCE a versé des rémunérations à 33 personnes en 2025, dont la rémunération globale brute salarié s'élevait à 3 994 K€ sur l'année 2025.

La partie variable (primes et gratifications) s'est élevée à un montant global de 274 K€ sur l'année 2025.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET PROCESSUS DE SELECTION

La stratégie d'investissement de Dôm Régénération repose sur une conviction fondamentale : la qualité prime sur la quantité. Dans un marché forestier où l'offre de massifs de grande qualité est structurellement limitée, la rigueur du processus de sélection constitue le premier facteur de protection du capital des associés.

Principes directeurs

- **Zone géographique :** France métropolitaine en priorité, à l'exclusion des zones sous climat méditerranéen (risque incendie élevé, sécheresse structurelle).

- **Taille cible** : massifs de 20 à 200 hectares, segment souvent délaissé par les grands fonds institutionnels, permettant des acquisitions à des prix cohérents avec la valeur intrinsèque des biens.
- **Sourcing** : priorité aux dossiers off-market, via un réseau dense d'experts forestiers et de notaires ruraux, pour éviter les effets de concurrence inflationniste des appels d'offres publics.
- **Discipline de prix** : refus systématique d'acheter en surcote par rapport aux expertises forestières indépendantes. Chaque acquisition est soumise à une contre-expertise avant signature.
- **Refus de l'effet de levier** : aucun endettement. Le GFI investit exclusivement sur fonds propres, garantissant une visibilité totale pour l'investisseur et une absence de risque de refinancement.
- **Diversification** : recherche active de diversification géographique, d'essences et de classes d'âge au sein du portefeuille, pour construire une résilience face aux aléas climatiques et de marché.
- **Certification PEFC** : engagement pour la promotion de la gestion forestière durable sur l'ensemble du patrimoine.
- **Comité des Sages** : instance de conseil composée de spécialistes indépendants (sylviculture, écologie, finance) dont l'avis est sollicité pour chaque acquisition significative.

Le processus de sélection en chiffres — Exercice 2025

La rigueur de notre processus de sélection se traduit par un taux de concrétisation volontairement faible : sur l'exercice, seules 4 acquisitions ont été réalisées sur 70 dossiers étudiés.

Dossiers reçus et analysés	70
Dossiers étudiés en détail	30
Forêts visitées sur le terrain	15
Offres d'achat formulées	10
Offres acceptées par les vendeurs	9
Acquisitions finalisées en 2025	4
Taux de concrétisation (dossiers reçus)	5,7 %
Prix moyen d'acquisition (tous frais inclus)	10 652 €/ha *FNI

Pourquoi ce taux de sélection ?

Sur les 66 dossiers non retenus, les principaux motifs de refus ont été : prix demandé supérieur à la valeur d'expertise (45 %), qualité insuffisante des peuplements ou de la station forestière (30 %), risque climatique ou sanitaire jugé trop élevé (15 %), et problèmes d'accessibilité ou de desserte (10 %). Cette discipline est au cœur de notre engagement envers les associés : nous préférons ne pas investir plutôt qu'investir à un prix qui compromettrait la performance à long terme.

**FNI : Frais de Notaire Inclus. Le prix moyen tous frais inclus (10 652 €/ha) diffère du prix d'achat hors frais figurant dans le tableau des acquisitions (9 310 €/ha), qui ne reprend que le prix net vendeur.*

3. BILAN DES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le GFI Dôm Régénération a acquis quatre massifs forestiers, pour un investissement total de 3 491 235 €, représentant 375 hectares répartis sur quatre départements. Aucune cession n'a été réalisée sur la période.

Massif	Dpt.	Surface	Prix achat	Valeur 31/12/25	Date
Forêt de la Dodinière	Sarthe (72)	98 ha	875 226 €	823 000 €	18/12/2025
Bois Beauregard (Dornecy)	Nièvre (58)	6 ha	190 000 €	203 000 €	09/09/2025
Bois des Hospices et des Jésuites	Cher (18)	196 ha	1 800 000 €	1 800 164 €	14/10/2025
Bois des Prélons	Loiret (45)	75 ha	626 009 €	615 400 €	27/11/2025
TOTAL	—	375 ha	3 491 235 €	3 441 564 €	—

Forêt de la Dodinière — Sarthe (72) | 98 ha

Description : Massif d'un seul tenant de 98 hectares situé à Parigné-le-Polin. Peuplements diversifiés associant résineux de qualité (pins sylvestre et douglas de belle venue, 35 à 40 ans) et feuillus. Bonnes dessertes intérieures facilitant l'exploitation raisonnée.

Essences : 50 % chêne, 35 % résineux (pin sylvestre, douglas), 15 % autres feuillus.

Surface exploitable : 80 ha (82 % de la surface totale).

Valeur d'acquisition : 875 226 € soit 8 930 €/ha — prix cohérent avec l'expertise indépendante.

Potentiel sylvicole : Première coupe de résineux envisageable à horizon 5 à 8 ans. Plan Simple de Gestion en cours d'élaboration avec le Cabinet Racine.

Bois Beauregard (Dornecy) — Nièvre (58) | 6 ha

Description : Parcelle de 6 hectares constituée d'une futaie de chêne d'exception. Stock de 146 m³/ha, dont 76 % de gros bois d'œuvre de haute qualité. Sols profonds et bien drainés, bonnes dessertes.

Essences : 96 % chêne de qualité ébénisterie / merrains, 4 % autres feuillus.

Surface exploitable : 5,92 ha (99 % de la surface totale).

Valeur d'acquisition : 190 000 € soit 31 667 €/ha, reflétant la très haute qualité des bois sur pied. Valeur totale estimée par l'expert : 241 000 €.

Potentiel sylvicole : Gros bois d'œuvre à fort potentiel de valorisation en tonnellerie et ébénisterie. Coupe partielle envisageable à court terme (3 à 5 ans) sur les tiges les plus mûres.

Bois des Hospices et des Jésuites — Cher (18) | 196 ha

Description : Vaste massif de 196 hectares d'un seul tenant, marqué par un bel intérêt écologique. Peuplements hétérogènes de qualités, diversité géologique, bonnes dessertes. Diamètre moyen des chênes : 35 cm. Volume moyen : 60 m³/ha.

Essences : 98 % chêne, 2 % autres feuillus.

Surface exploitable : 189 ha (97 % de la surface totale).

Valeur d'acquisition : 1 800 000 € soit 9 184 €/ha. Valeur totale estimée : 1 815 875 €.

Potentiel sylvicole : Massif à gestion progressive sur longue durée. Premières coupes d'amélioration envisageables à horizon 5 ans. Potentiel carbone élevé et biodiversité remarquable (zones humides identifiées).

Bois des Prélons — Loiret (45) | 75 ha

Description : 75 hectares d'un seul tenant situés près de Gien. Peuplement feuillu majoritaire avec un secteur résineux d'exception : 17 ha de pins sylvestre et Laricio de belle qualité (35-40 ans). Plan Simple de Gestion 2021-2035 en cours.

Essences : 10 % chêne, 30 % autres feuillus, 40 % résineux (pin Laricio, pin sylvestre), 20 % taillis.

Surface exploitable : 60 ha (80 % de la surface totale).

Valeur d'acquisition : 626 009 € soit 8 347 €/ha.

Potentiel sylvicole : Le secteur résineux offre un potentiel de coupe à court terme (3 à 5 ans), dans un contexte de prix résineux au plus haut historique en 2025. Travaux de renouvellement du taillis feuillu planifiés.

4. REPARTITION DU PATRIMOINE PAR DEPARTEMENT ET PAR ESSENCES

Au 31 décembre 2025, le patrimoine forestier s'établit à 375 hectares répartis sur quatre départements : Cher (196 ha), Sarthe (98 ha), Loiret (75 ha), Nièvre (6 ha). La composition par essences reflète l'orientation qualitative retenue par les gérants :



Le prix moyen d'acquisition au 31 décembre 2025 s'établit à 10 652 €/ha * (frais de notaire et de transaction inclus), ce qui positionne favorablement le GFI par rapport aux prix de marché constatés sur ce segment.

**FNI : Frais de Notaire Inclus. Le prix moyen tous frais inclus (10 652 €/ha) diffère du prix d'achat hors frais figurant dans le tableau des acquisitions (9 310 €/ha), qui ne reprend que le prix net vendeur.*



GESTION SYLVICOLE DU PATRIMOINE

L'exercice 2025 étant le premier exercice du GFI, la priorité a été donnée à la constitution du portefeuille et à la sécurisation juridique des acquisitions. Aucune coupe commerciale n'a été réalisée sur la période. Les travaux sylvicoles engagés sont des travaux préparatoires et d'état des lieux.

Plans Simples de Gestion (PSG)

Conformément à la réglementation forestière, tout massif de plus de 25 hectares doit être doté d'un Plan Simple de Gestion agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). Les PSG définissent les orientations sylvicoles sur une période de 10 à 20 ans, les coupes autorisées et les travaux de régénération à mener.

- **Bois des Hospices et des Jésuites (196 ha)** : PSG en cours d'élaboration avec le Cabinet Racine. Dépôt prévu au CRPF Centre-Val de Loire au second semestre 2026.
- **Forêt de la Dodinière (98 ha)** : PSG en cours d'élaboration avec le Cabinet Racine. Dépôt prévu au CRPF Pays de la Loire au second semestre 2026.
- **Bois des Prélons (75 ha)** : PSG existant (2021-2035), transmis à Dôm Finance lors de l'acquisition. Reprise en gestion effective au 1er janvier 2026.
- **Bois Beauregard (6 ha)** : surface inférieure au seuil d'obligation PSG. Document de gestion simplifié en cours de rédaction.

Travaux réalisés sur l'exercice

Les travaux engagés sur l'exercice ont essentiellement porté sur les diagnostics de peuplements, les visites terrain avec les experts forestiers et les relevés d'inventaire préalables à la rédaction des PSG. Les assurances multirisques (incendie, tempête, responsabilité civile) ont été souscrites pour l'ensemble des massifs dès leur acquisition.

Travaux programmés pour 2026

- Élaboration et dépôt des PSG pour les massifs Dodinière et Hospices & Jésuites.

- Première coupe d'éclaircie sur le secteur résineux du Bois des Prélons (17 ha de pins) — valorisation estimée à ce stade non chiffrée, à confirmer après expertise de cubage.
- Travaux de cloisonnement d'exploitation sur la Dodinière (création de cloisonnements sylvicoles permanents pour faciliter les interventions futures sans dégradation des sols).
- Dépôts de dossiers de demandes de subventions auprès du Fonds Stratégique de la Forêt et du Bois (FSFB) pour les travaux de régénération et de diversification des essences.
- Génération de crédits carbone
- Engagements PEFC : démarche de certification en cours sur l'ensemble du patrimoine.

Politique de gestion durable

Dôm Régénération applique sur l'ensemble de ses massifs une sylviculture irrégulière à couvert continu (SICC) dès que les peuplements s'y prêtent. Cette approche, qui évite les coupes rases déstabilisatrices, favorise la régénération naturelle, maintient la diversité des strates et renforce la résilience des forêts face aux aléas climatiques. Elle s'accompagne d'une politique de maintien d'arbres-habitat (arbres à cavité, bois mort sur pied) favorable à la biodiversité.

Le mélange d'essences est systématiquement recherché lors des renouvellements et enrichissements, avec une attention particulière portée aux essences résistantes aux stress hydriques, conformément aux recommandations des experts forestiers pour les forêts du bassin ligérien à horizon 2050.

5. RISQUES

Il convient de rappeler les risques liés à un GFI, notamment :

Les risques forestiers : Evoqués ci-dessus, en page X du présent rapport

Le risque de liquidité : Il consiste à ne pas pouvoir céder ses parts en cas de besoin

Le risque de perte en capital : Il consiste à ne pas retrouver son investissement initial lors de la cession des parts.

L'investissement dans un GFI est un placement à long terme (minimum 10 ans)

Les actifs forestiers investis considérés comme non liquide représentent 34% des actifs du GFI au 31/12/2025.

Les liquidités sont détenues sur le compte rémunéré de la Société Générale au taux esther-0.5

6. RAPPORT DE GESTION

Conformément à la réglementation, le rapport de gestion rend compte :

1. De la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives du GFI ;
2. De l'évolution du capital et du prix de la part ;
3. De l'évolution et de l'évaluation du patrimoine forestier ;
4. De l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;
5. De l'évolution des recettes, de la part de ces différentes recettes dans les recettes globales ;
6. De l'évolution de chaque type de coûts supportés par le GFI, et notamment des commissions.

7. De l'état récapitulatif du patrimoine forestier en fin d'exercice, actif par actif :

8. Des liquidités ou valeurs assimilées et de leur emploi :

Ces éléments figurent dans le présent rapport, sous réserve de l'existence des données et de leur pertinence, en raison de la création récente du GFI Dôm Régénération.

IV. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions à l'examen de l'évolution du capital, aux projets d'investissements et aux comptes du GFI Dôm Régénération. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes.

Votre conseil de surveillance s'est tenu le 10 juin 2026 afin de préparer l'Assemblée Générale et de rassembler les associés et faire élire le Président du Conseil.

Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la société de gestion et sous réserve de la validation des comptes par le Commissaire aux Comptes.

Ordre du jour

- Constitution du Conseil de Surveillance et désignation de son Président
- Point sur l'activité et les investissements réalisés
- Situation financière et perspectives
- Calendrier prévisionnel
- Questions diverses / annexes

V. RAPPORT ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU LUNDI 29 JUIN 2026

L'assemblée générale a approuvé les différentes résolutions qui lui étaient soumises et votées lors du Conseil de surveillance du 10 juin :

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code Monétaire et Financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social du GFI Dôm Régénération clos le 31 décembre 2025.

L'Assemblée Générale s'est tenue le lundi 29 juin 2026 à 14h00 au siège social de Dôm Régénération.

Membres présents

Étaient présents les membres du Conseil de Surveillance, représentant les associés et membres fondateurs du GFI :

- M. Laurent DEBOUVRY, représentant la Mutuelle UNEO
- Mme Marie-Laure DEWULF-BASDEVANT, représentant les Mutuelles IMWI et UROPS
- M. Laurent JOSEPH, représentant la Mutuelle UMEN
- M. Sylvain LORTON, représentant L'Auxiliaire du BTP
- M. Steve BAUMANN, représentant la SACRA
- M. Philippe CHEVRIER, membre fondateur
- M. Vincent PRIOU, membre fondateur
- Mme Valentine PRIOU, membre fondateur

Résolution n°1 — Désignation du Président, rémunération et jetons de présence

Madame Valentine PRIOU a été élue Présidente du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) ans, à l'unanimité.

Une rémunération annuelle de 3 000 € a été votée pour la Présidente du Conseil de Surveillance, à l'unanimité.

Un jeton de présence annuel de 1 000 € par membre a été voté, à l'unanimité.

Capital et marché des parts

Collecte totale depuis la création	9 503 000 €
Nombre de parts émises	9 503 parts
Primes d'émission (brutes)	950 000 €
Primes d'émission (nettes, après imputation des frais)	85 298 €
Capitaux propres au 31/12/2025	9 631 546 €
Résultat net de l'exercice	43 247 €

L'exercice, d'une durée exceptionnelle de 19 mois (du 06/06/2024 au 31/12/2025), dégage un résultat net positif dès son premier exercice, porté principalement par les produits financiers (203 414 €) excédant largement les charges d'exploitation.

Situation du patrimoine

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le GFI Dôm Régénération a acquis quatre massifs forestiers :

Forêt	Département	Valeur d'acquisition	Valeur estimée 31/12/2025
Bois de la Dodinière	Sarthe	875 226 €	823 000 €
Bois Beauregard (Dornecy)	Nièvre	190 000 €	203 000 €
Bois des Hospices et des Jésuites	Cher	1 800 000 €	1 800 164 €
Bois des Prélons	Cher	626 009 €	615 400 €
TOTAL	—	3 491 235 €	3 441 564 €

Le patrimoine forestier du GFI s'établit ainsi à 375 hectares au 31 décembre 2025, à dominante de feuillus, répartis sur quatre départements (Sarthe, Nièvre et Cher). Le patrimoine s'élève aujourd'hui à 588 hectares grâce aux acquisitions du bois Briou.

Valeur du patrimoine

Conformément à la Note d'Information et aux dispositions du Code monétaire et financier, trois valeurs sont présentées :

Valeur	Montant total	Par part (9 503 parts)
Valeur comptable	9 631 546 €	1 014 €
Valeur de réalisation	9 597 585 €	1 010 €
Valeur de reconstitution	10 507 241 €	1 106 €

Définitions :

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier (articles L. 214-85 et suivants) et aux statuts du GFI Dôm Régénération, trois valeurs distinctes sont calculées et certifiées annuellement par le Commissaire aux Comptes (RGA) et soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

• Valeur comptable :

La valeur comptable correspond aux capitaux propres de la société tels qu'ils ressortent des comptes annuels, établis conformément au Règlement ANC n° 2024-06 du 12 octobre 2024 applicable aux Groupements Forestiers d'Investissement. Elle est calculée selon la méthode des coûts historiques : les actifs forestiers sont inscrits à leur valeur d'acquisition, sans réévaluation. Les frais accessoires liés aux acquisitions (honoraires de notaire, droits d'enregistrement, commissions de souscription et d'acquisition) sont imputés sur la prime d'émission et ne viennent donc pas majorer la valeur bilantielle des forêts.

Capitaux propres au 31/12/2025 (9 631 546 €) divisés par le nombre de parts (9 503), sur la base des coûts d'acquisition historiques.

• Valeur de réalisation :

La valeur de réalisation mesure la valeur vénale réelle du patrimoine à la date de clôture. Elle est composée de deux éléments :

- La valeur vénale des actifs forestiers, déterminée par des experts forestiers indépendants (Cabinets Racine et Béchon) sur la base d'une expertise contradictoire de chaque massif. Cette expertise prend en compte l'état des peuplements, les volumes sur pied, les prix de marché locaux et la qualité des stations forestières. Elle s'établit à 3 457 275 € au 31/12/2025.
- Le solde net des autres actifs et passifs (créances, disponibilités, diminués des dettes fournisseurs et autres passifs), soit 6 140 310 €, calculé sur la base des comptes annuels certifiés.

La valeur de réalisation constitue l'indicateur le plus pertinent de la création de valeur réelle du patrimoine, car elle reflète ce que les associés percevraient en cas de liquidation ordonnée du GFI à la date de clôture.

valeur vénale du patrimoine forestier résultant des expertises (3 457 275 €), augmentée du solde net créances/disponibilités diminué des dettes (6 140 310 €), soit 9 597 585 €, conformément au calcul établi par le Commissaire aux Comptes.

L'écart limité entre la valeur d'acquisition des forêts (3 491 235 €) et leur valeur vénale expertisée (3 457 275 €) — soit -33 960 € ou -1,0 % — confirme l'absence de surcote payée par le GFI lors de ses acquisitions et la cohérence de la discipline de prix appliquée.

• Valeur de reconstitution :

La valeur de reconstitution représente le coût théorique qu'un investisseur devrait supporter pour reconstituer à l'identique le patrimoine du GFI à la date de clôture. Elle est obtenue en majorant la valeur de réalisation de l'ensemble des frais qui seraient nécessaires à une telle reconstitution :

Valeur de réalisation (9 597 585 €) majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine, soit les frais d'acquisition des forêts (319 342 €), la commission de souscription (418 000 €) et la commission d'acquisition (172 314 €), pour un total de 10 507 241 €. Cette valeur a été calculée et certifiée par le Commissaire aux Comptes et sera soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

La valeur de reconstitution constitue la base de calcul du prix de souscription des nouvelles parts. Elle garantit que les associés entrants ne bénéficient pas d'un avantage dilutif au détriment des associés existants.

On observe que la valeur de réalisation (1 010 €/part) est légèrement supérieure à la valeur comptable (1 014 €/part) —l'écart restant marginal—ce qui traduit une cohérence globale entre la valorisation comptable et la valorisation vénale du patrimoine forestier à ce stade. La valeur de reconstitution (1 106 €/part), intégrant les frais d'acquisition et les commissions de souscription, s'établit logiquement au-dessus des deux autres valeurs et constitue la base du prix de souscription des nouvelles parts.

L'écart limité entre prix d'acquisition et valeur vénale d'expertise (3 491 235 € vs 3 457 275 €) confirme l'absence de surcote payée par le GFI lors de ses acquisitions.

CONSTITUTION DU BUREAU

L'Assemblée est présidée par Monsieur Vincent PRIOU, en sa qualité de Président du Conseil de surveillance.

Madame Valentine PRIOU, Associée, assume les fonctions de Secrétaire de séance.

Les fonctions de scrutateur sont exercées par :

- UROPS, représentée par Madame Marina MOLIN ORRU,
- IMWI, représentée par Madame Marie-Laure DEWULF BASDEVANT.

FEUILLE DE PRÉSENCE – QUORUM

La feuille de présence, émargée par chacun des associés présents, a été certifiée exacte par les membres du bureau.

Il résulte de la feuille de présence que l'ensemble des associés sont présents et représentent la totalité des parts et des droits de vote :

Associés présents :

- **MUTUELLE UNEO**, représentée par Monsieur Laurent DESBOUVRY – 2 000 parts – 2 000 voix
- **L'AUXILIAIRE BTP**, représentée par Monsieur Sylvain LORTON – 2 000 parts – 2 000 voix
- **MUTUELLE UMEN**, représentée par Monsieur Laurent JOSEPH – 1 500 parts – 1 500 voix
- **UROPS**, représentée par Madame Marina MOLIN ORRU – 2 000 parts – 2 000 voix
- **IMWI**, représentée par Madame Marie-Laure DEWULF BASDEVANT – 1 000 parts – 1 000 voix
- **SACRA**, représentée par Monsieur Steve BAUMANN – 1 000 parts – 1 000 voix
- **Monsieur Vincent PRIOU** – 1 part – 1 voix
- **Madame Valentine PRIOU** – 1 part – 1 voix
- **Monsieur Philippe CHEVRIER** – 1 part – 1 voix

TOTAL : 9 503 parts représentant 9 503 voix, soit 100 % du capital social et des droits de vote.

Le Président constate que l'ensemble des associés est présent, que l'Assemblée réunit donc le quorum requis par les statuts et qu'elle peut valablement délibérer.

DÉLIBÉRATIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des rapports – Constatation du capital effectif – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la société de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- approuve les rapports présentés ;
- constate que le capital effectif de la Société s'élève, au 31 décembre 2025, à la somme de 9 503 000 euros, représenté par 9 503 parts sociales d'une valeur nominale de 1 000 euros chacune, intégralement souscrites et libérées ;
- approuve les comptes annuels de l'exercice de 19 mois clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, faisant apparaître un total de bilan de 10 157 156 euros et un résultat net bénéficiaire de 43 247 euros ;
- donne quitus entier et définitif à la société de gestion, DOM FINANCE, pour sa gestion au titre de l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, représentant 9 503 voix, soit 100 % des droits de vote.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée Générale, constatant que l'exercice clos le 31 décembre 2025 fait apparaître un bénéfice net de 43 247 euros (quarante-trois mille deux cent quarante-sept euros), décide de l'affecter intégralement en report à nouveau.

En conséquence, l'affectation du résultat est arrêtée comme suit :

- Bénéfice net de l'exercice : 43 247 €
- Affectation en report à nouveau : 43 247 €
- Solde du report à nouveau après affectation : 43 247 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, représentant 9 503 voix, soit 100 % des droits de vote.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de la Note d'Information et aux dispositions du Code monétaire et financier, approuve les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2025, telles qu'établies et certifiées par le Commissaire aux comptes :

- **Valeur comptable** : 9 631 546 € (soit 1 014 € par part pour 9 503 parts), établie sur la base des capitaux propres comptables.
- **Valeur de réalisation** : 9 597 585 € (soit 1 010 € par part), correspondant à la valeur vénale du patrimoine forestier résultant des expertises (3 457 275 €), augmentée du solde net créances/disponibilités diminué des dettes (6 140 310 €).

– **Valeur de reconstitution** : 10 507 241 € (soit 1 106 € par part), correspondant à la valeur de réalisation majorée des frais d'acquisition des forêts (319 342 €), de la commission de souscription (418 000 €) et de la commission d'acquisition (172 314 €).

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, représentant 9 503 voix, soit 100 % des droits de vote.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de l'absence de toute convention réglementée intervenue au cours de l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, représentant 9 503 voix, soit 100 % des droits de vote.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Ratification de la nomination de la Présidente du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du procès-verbal de la réunion du Conseil de surveillance du 10 juin 2026, ratifie la nomination de Madame Valentine PRIOU en qualité de Présidente du Conseil de surveillance du GFI DÔM RÉGÉNÉRATION, pour une durée de trois (3) ans, conformément aux dispositions statutaires.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, représentant 9 503 voix, soit 100 % des droits de vote.

SIXIÈME RÉOLUTION

Ratification de la fixation des jetons de présence pour l'année 2026

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du procès-verbal de la réunion du Conseil de surveillance du 10 juin 2026, ratifie la fixation des jetons de présence pour l'exercice 2026 tels que décidés par le Conseil de surveillance, à savoir :

- 3 000 € (trois mille euros) pour la Présidente du Conseil de surveillance ;
- 1 000 € (mille euros) pour chaque associé membre du Conseil de surveillance.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, représentant 9 503 voix, soit 100 % des droits de vote.

QUESTIONS DIVERSES

Aucune question diverse n'a été soulevée par les associés.

CLÔTURE DE LA SÉANCE

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'ayant été soulevée, le Président déclare la séance close.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, signé par les membres du bureau.

VI. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

DÔM REGENERATION

Groupement Forestier d'Investissement (GFI)

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice de 19 mois clos le 31 décembre 2025)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice de 19 mois clos le 31 décembre 2025)

Aux associés,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décisions unanimes des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du GFI DÔM REGENERATION relatifs à l'exercice de 19 mois clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 06 juin 2024 à la date d'émission de notre rapport.



III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

V. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.



DÔM REGENERATION GFI
Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Exercice clos le 31 décembre 2025 - Page 2

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice de 19 mois clos le 31 décembre 2025)

A l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre GFI DÔM REGENERATION, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

Fait à Paris, le 12 juin 2026

Le commissaire aux comptes,

REVISION GESTION AUDIT
Laurent El Ghouzzi
Associé

Signé par Laurent El Ghouzzi
Le 12 juin 2026



doc_50mG
bz_j5xBLz9F3YM

LES COMPTES ANNUELS

BILAN – 19 mois – DU 06/06/2024 AU 31/12/2025

Bilan Actif

Etat exprimé en euros

31/12/2025

ACTIF	Exercice N		
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net
Immobilisations composant les forêts :			
Sols et éléments attachés	1 242 080		1 242 080
Infrastructures, aménagement et bâtiment			
Matériel d'exploitation			
Parts de groupements forestiers ou assimilés (SEF uniquement) :			
G.F. ou assimilés détenus à plus de 50 %			
G.F. ou assimilés détenus à moins de 50 %			
Stocks liés à l'activité forestière :			
Bois sur pied	2 249 155		2 249 155
Bois exploités après coupes et autres éléments			
TOTAL I (Biens forestiers)	3 491 235		3 491 235
<i>Capital souscrit non appelé</i>			
<i>Frais d'établissement</i>			
<i>Autres immobilisations :</i>			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immobilisations financières			
<i>Créances :</i>			
Ventes de bois et comptes rattachés			
Locataires et comptes rattachés			
Autres créances	1 584 078		1 584 078
Capital souscrit appelé, non versé			
<i>Valeurs mobilières de placement et disponibilités :</i>			
Valeurs mobilières de placement			
Fonds de remboursement si prévu par les statuts			
Autres disponibilités	5 081 843		5 081 843
<i>Comptes de régularisation actif :</i>			
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation - Actif (*)			
TOTAL II (Autres actifs)	6 665 921		6 665 921
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II)	10 157 156		10 157 156
(*) Frais d'émission des emprunts, primes de remboursement des emprunts et écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif			

Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2025

PASSIF	Exercice N		
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net
Capital [dont versé...]	9 503 000		9 503 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	85 298		85 298
Écarts de réévaluation			
Réserves			
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat (si prévu par les statuts)			
Report à nouveau	-		-
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	43 247		43 247
Subventions d'investissement			
TOTAL I (Capitaux propres)	9 631 546		9 631 546
<i>Autres fonds propres</i>			
<i>Provisions pour risques et charges</i>			
<i>Dettes :</i>			
Dettes financières	-		-
Dettes d'exploitation	523 514		523 514
Dettes diverses	-		-
<i>Comptes de régularisation passif :</i>			
Produits constatés d'avance	2 097		2 097
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif			
TOTAL II (Autres passifs)	525 611		525 611
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II)	10 157 156		10 157 156

COMPTE DE RESULTAT

31/12/2025

	Exercice N
Loyers	1 098
Ventes de bois	-
Produits des parts de groupements forestiers ou assimilés pour les SEF uniquement	
Produits annexes	
Subventions	-
Production stockée	
Production immobilisée	
Reprises sur amortissements et sur dépréciations sur biens forestiers	
Produits des cessions d'immobilisations composant la forêt	
Produits des cessions de parts de groupements forestiers ou assimilés pour les SEF uniquement	
Autres produits	-
Total I : produits de l'activité forestière	1 098
Achats de marchandises, de matières premières et autres approvisionnements	
Variation de stocks	
Autres achats et charges externes	1 540
Impôts, taxes et versements assimilés	-
Salaires	-
Cotisations sociales	-
Dotation aux amortissements et aux dépréciations sur biens forestiers	
Valeurs comptables des immobilisations composant la forêt cédées	
Valeurs comptables des parts de groupements forestiers ou assimilés cédées pour les SEF uniquement	
Autres charges	0
Total II : Charges de l'activité forestière	1 540
Résultat de l'activité forestière (I-II)	(442)
Reprises sur amortissements et sur dépréciations sur autres actifs	
Reprises sur provisions	
Produits des cessions des autres immobilisations corporelles et incorporelles	
Total III : Autres produits d'exploitation	
Commissions de la société de gestion	84 166
Autres charges d'exploitation ne relevant pas de l'activité forestière	75 559
Dotation aux amortissements et aux dépréciations sur autres actifs	
Dotation aux provisions	
Valeurs comptables des autres immobilisations corporelles et incorporelles cédées	
Total IV : Autres charges d'exploitation	159 725
Résultat d'exploitation autre que le résultat de l'activité forestière (III - IV)	(159 725)
Produits financiers de participation	
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	
Autres intérêts et produits assimilés	147 666
Reprises sur dépréciations et provisions	
Différences positives de change	
Produits des cessions d'immobilisations financières	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	55 748
Total V Produits financiers	203 414

Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions

Intérêts et charges assimilées

Différences négatives de change

Valeurs comptables des immobilisations financières cédées

Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie

Total VI Charges financières	
Résultat financier (V - VI)	203 414
Résultat courant (I - II + III - IV + V - VI)	43 247
Produits exceptionnels (VII)	
Charges exceptionnelles (VIII)	
Résultat exceptionnel (VII - VIII)	
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI + VII - VIII)	43 247

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	31/12/2025	%	31/12/2024	%
MARGE COMMERCIALE				
<i>Ventes de marchandises</i>	-	-	-	-
<i>Achats de marchandises et approv.</i>	-	-	-	-
MARGE COMMERCIALE	-	-	-	-
PRODUCTION DE L'EXERCICE				
Loyers	1 098	100,00%	-	-
Ventes de bois	-	-	-	-
Subventions	-	-	-	-
Autres produits	-	-	-	-
<i>Production stockée</i>	-	-	-	-
<i>Production immobilisée</i>	-	-	-	-
PRODUCTION DE L'EXERCICE	1 098	100,00%	-	-
VALEUR AJOUTÉE				
Variation de stocks	-	-	-	-
Autres achats et charges externes (forestier)	1 540	140,23%	-	-
Commissions de la société de gestion	84 166	7665,39%	-	-
Autres charges d'exploitation hors activité forestière	75 559	6881,47%	-	-
VALEUR AJOUTÉE	(160 166)	(14587,09%)	-	-
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION				
Subventions d'exploitation	-	-	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-	-
Salaires	-	-	-	-
Cotisations sociales	-	-	-	-
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (E.B.E.)	(160 166)	(14587,10%)	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
<i>Reprises sur amortissements et provisions</i>	-	-	-	-
<i>Dotations aux amortissements et provisions</i>	-	-	-	-
Autres charges	0	0,01%	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(160 166)	(14587,10%)	-	-
RÉSULTAT FINANCIER				
Produits financiers autres valeurs mobilières	147 666	13448,59%	-	-
Produits nets sur cessions de VMP	55 748	5077,23%	-	-
<i>Charges nettes sur cessions de VMP</i>	-	-	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	203 414	18525,82%	-	-
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	43 247	3938,72%	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
<i>Produits exceptionnels</i>	-	-	-	-
<i>Charges exceptionnelles</i>	-	-	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	43 247	3938,72%	-	-

Les indicateurs de durabilité mesurent la manière dont les objectifs durables de ce produit financier sont atteints.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales et sociales, aux questions de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Une part de 10% des investissements est alignée avec la Taxonomie européenne, selon les critères techniques disponibles. Une part de 70% des investissements poursuit un objectif environnemental de séquestration de carbone et de résilience écologique, mais n'est pas considéré comme aligné en l'absence de preuve formelle du respect des critères techniques DNSH « Do Not Significant Harm » (absence de préjudice significatif). La part restante de 20% est considérée comme étant une poche de liquidité assurant les souscriptions/rachats potentiels.

L'atteinte de l'objectif d'atténuation du changement climatique du produit financier sera mesurée via la mesure de l'empreinte carbone nette des actifs forestiers du fonds.

L'atteinte de l'objectif de protection de la biodiversité et des écosystèmes sera mesurée via le taux de certification Certification PEFC ou FSC du fonds dans un délai de 24 mois suivant l'acquisition.

● **Quels ont été les résultats des indicateurs de durabilité?**

Les massifs forestiers achetés ont 24 mois à compter de leur acquisition pour être conformes au label FSC/PEFC. A ce jour un massif a obtenu ce label, il représente 7% du fonds liquidité incluse.

● **... et par rapport aux périodes précédentes?**

Il n'y a pas de période précédente.

● **Comment les investissements durables n'ont-ils causé aucun préjudice important à un objectif d'investissement durable?**

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives sur les facteurs de durabilité ont-ils été pris en considération?

Investi principalement dans des actifs forestiers, Dom Régénération génère peu d'incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Au contraire, il génère des externalités positives telles que la séquestration du carbone, le rafraîchissement de l'air, la fourniture d'habitats pour la biodiversité, etc... Ils ne donnent lieu à aucune exposition à des combustibles fossiles ou à des actifs inefficaces sur le plan énergétique. De la même façon, ils n'émettent pas de gaz à effet de serre mais séquestrent du carbone, l'indicateur correspondant serait donc renseigné à zéro lors de la première déclaration. Enfin, ils impliquent un sol non artificialisé dans la mesure où l'actif forestier ne possède pas de bâti, ainsi 100% de la surface couverte par les actifs serait donc végétale.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme? Précisions:

NA



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?

Conformément à l'article 4 du règlement délégué (UE) 2022/1288, paragraphe 1, point B, Dom Régénération prend en compte les incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement. Le GFI estime que les indicateurs PAI – Principal Adverse Impacts – définis par la Commission européenne ne sont pas tous adaptés à un produit financier investissant dans le capital naturel. Les incidences négatives applicables aux actifs forestiers sont celles listée ci-dessous disponibles dans le tableau 3 de l'Annexe I du règlement (UE) 2022/1288:

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers,
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique,
- Emissions de GES (scopes 1, 2 et 3),
- Artificialisation des sols.



Quels étaient les principaux investissements de ce produit financier?

Principaux investissements	Secteur	% des actifs	Pays
Forêt de la Dodinière	<i>Forêt</i>	<i>9%</i>	<i>France</i>
Bois Beauregard (Dornecy)	<i>Forêt</i>	<i>2%</i>	<i>France</i>
Bois des Hospices et des Jésuites	<i>Forêt</i>	<i>19%</i>	<i>France</i>
Bois des Prélons	<i>Forêt</i>	<i>7%</i>	<i>France</i>

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: **31/12/2025**



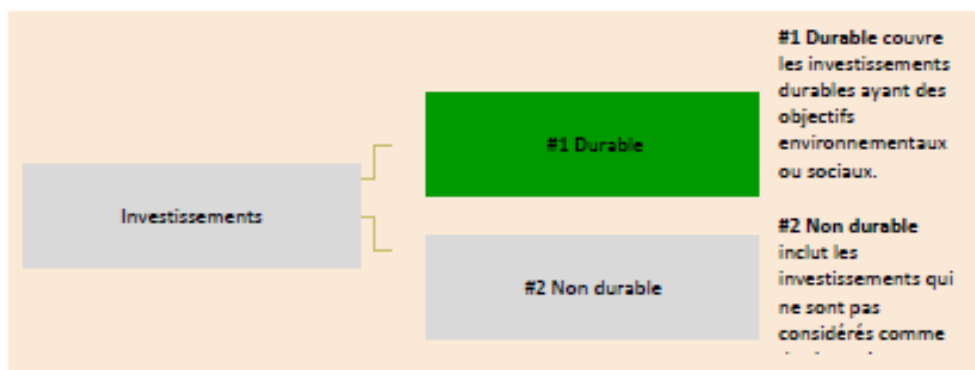
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité?

Quelle était l'allocation des actifs?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs éligibles.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

- **du chiffre d'affaires** correspondant à la part des recettes provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** montrant les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, par exemple pour une transition vers une économie verte.
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** reflétant les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés?

Les investissements réalisés ont été faits uniquement dans le capital naturel au travers de massifs forestiers.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹²?

- ☐ Oui:
- ☐ Dans le gaz ☐ fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

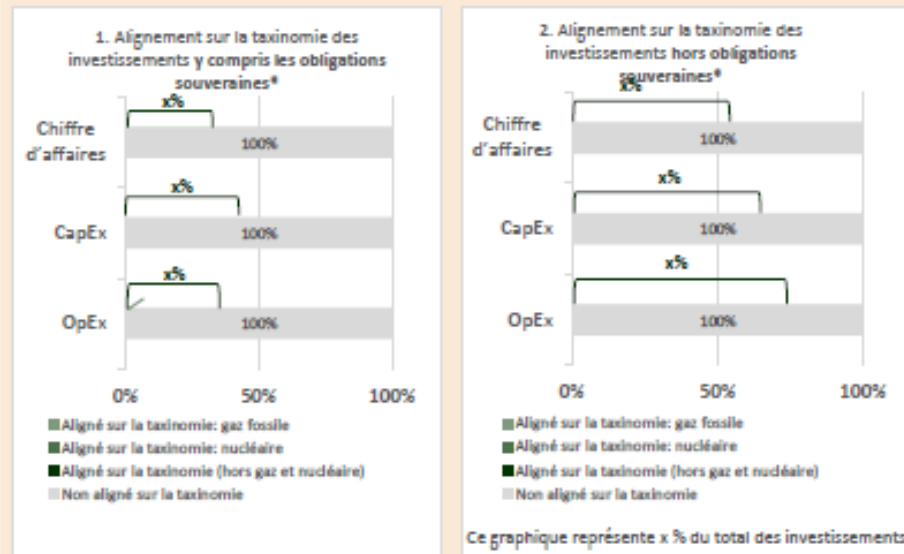
¹² Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE — voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont établis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Pour être en conformité avec la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** prévoient des limitations des émissions et le passage à une électricité entièrement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. Pour **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à un objectif environnemental

Les activités transitoires sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alloués sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthode appropriée pour déterminer l'allouement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'allouement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le second graphique montre l'allouement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes?** 0%
- **Quelle était la part des investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes?**

Il n'y a pas de rapport périodique antérieur à celui-ci.



Quelle était la part des investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE?

Les massifs forestiers achetés ont 24 mois à compter de leur acquisition pour être conformes au label FSC/PEFC. A ce jour un massif a obtenu ce label, il représente 7% du fonds liquidité incluse.



Quelle était la part des investissements durables sur le plan social?

0%



Quels investissements ont été inclus dans la catégorie «non durables», quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales?

La liquidité est de facto considérée comme non durable.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence?

Les quatre premiers massifs forestiers ont été acquis au cours de cette période.



Quels ont été les résultats de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable?

Le Groupement Forestier d'investissement n'a pas d'indice de comparaison.

- *En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large?*

NA

- *Quels ont été les résultats de ce produit financier en ce qui concerne les indicateurs de durabilité servant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable?*

NA

- *Quels ont été les résultats de ce produit financier par rapport à l'indice de référence?*

NA

- *Quels ont été les résultats de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large?*

NA

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif durable.