

2024

## Informations sur la durabilité

---

Foncière Champenoise  
France Valley I



FRANCE VALLEY  
01 82 83 33 85  
contact@france-valley.com  
[www.france-valley.com](http://www.france-valley.com)

## a) Résumé

Ce produit financier a pour stratégie d'investissement l'achat de foncier viticole avec pour objectif durable la protection de la biodiversité et l'investissement dans les communautés économiquement défavorisées. L'atteinte de ces objectifs sera mesurée à l'aide de deux indicateurs de durabilité, qui serviront également d'indicateurs attestant que ce produit ne porte pas d'atteintes significatives à d'autres facteurs de durabilité. Ce sont des indicateurs vérifiés en interne par France Valley et audités par la société Novethic.

## b) Pas de préjudice important pour l'objectif d'investissement durable

- La détention et l'exploitation de vignes peuvent potentiellement causer un préjudice environnemental important (herbicides, pesticides, amendements...). Néanmoins, la Société de Gestion prend bien en considération les incidences négatives de ses actifs, en suivant les indicateurs des principales incidences négatives (les PAI) sur les facteurs de durabilité énoncés ci-après, dans la section "Méthodes". Les indicateurs construits dans le cadre des règlements UE 2019/2088 et 2020/852 pour l'investissement dans des entreprises n'étant pas adaptés à l'investissement viticole, la Société a pour principe de retenir des indicateurs volontaires afin de considérer les principales incidences négatives que ses investissements pourraient avoir sur les facteurs de durabilité.
- Le Fonds n'investit que dans des actifs viticoles qui sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE notamment en contribuant aux progrès environnementaux en vue de réaliser un développement durable (point 1 des principes directeurs généraux). Néanmoins, il n'est pas possible de démontrer le respect des autres 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, y compris des principes et des droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

## c) Objectif d'investissement durable du produit financier

La stratégie d'investissement de la Société intègre une dimension environnementale et sociale, comprenant la mise en place d'un objectif de 50% d'investissement durable dans des actifs viticoles visant à contribuer à la protection et à la préservation de la biodiversité et des écosystèmes ainsi qu'un objectif de 50% d'investissement dans les communautés économiquement défavorisées.

## d) Stratégie d'investissement

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la propriété, l'administration et la mise en valeur, par la conclusion de baux ruraux, y compris par baux à métayage, conformes aux articles L. 411-1 et suivants du Code Rural, de tous biens et droits immobiliers à usage agricole et de tous bâtiments d'habitation et d'exploitation nécessaires à leur exploitation, ainsi que de tous immeubles par destination se rattachant à ces mêmes biens, dont la Société aura la propriété par suite d'apport ou d'acquisition ;
- La Société pourra réaliser ou participer à la réalisation des opérations suivantes se rattachant directement ou indirectement au présent objet, dont notamment :

1. L'accomplissement de toutes opérations quelconques qui, ou bien se rattachent directement ou indirectement à l'objet social ou bien en dérivent normalement,

2. Les opérations financières pouvant se rattacher à l'objet social de la Société et les opérations s'y rattachant directement ou indirectement comme énoncés ci-dessus, ou susceptibles d'en faciliter l'application ou le développement le tout pour elle-même ; notamment et principalement dans la gestion de sa trésorerie courante ou d'attente d'investissement dans un actif ou dans des parts de groupements fonciers agricoles ou dans des actions de sociétés viticoles.

- Les actifs de la Société seront exclusivement constitués de terres viticoles en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Champagne.
- La Société poursuit un objectif social, puisqu'elle réalisera l'acquisition de vignes avec notamment pour objectif de maintenir en place ou d'installer des exploitants indépendants. Ces acquisitions constitueront au moins 50% des opérations réalisées (ratio calculé en surface).
- La Société poursuit un objectif environnemental, puisqu'elle veillera à ce que 50% au moins des exploitants retenus disposent d'accréditations environnementales comme la Viticulture Durable en Champagne, la Haute Valeur Environnementale voire la viticulture certifiée AB (Agriculture Biologique) (ratio calculé en surface).

## e) Proportion d'investissements

**100% d'actifs durables** : 50% du portefeuille foncier est contraint par l'objectif de certification environnementale des exploitants (environnemental), non aligné avec la Taxonomie en raison de l'inéligibilité de la viticulture à la taxonomie européenne, et 50% du portefeuille est contraint par l'objectif de maintien ou d'installation de viticulteurs indépendants (social).



#### f) Contrôle de l'objectif d'investissement durable

L'objectif environnemental d'investissement durable sera atteint en veillant à ce que les actifs du fonds soient constitués d'au moins 50% d'actifs viticoles exploités par des vignerons disposant d'une accréditation environnementale telle que HVE (Haute Valeur Environnementale), VDC (Viticulture Durable en Champagne) ou AB (Agriculture Biologique).

L'objectif social d'investissement durable sera atteint en veillant à ce que les actifs du Fonds soient constitués d'au moins 50% d'actifs viticoles acquis pour permettre à un vigneron indépendant de rester en place ou de s'installer comme exploitant.

Ces deux indicateurs sont audités annuellement par la société Novethic. Ces indicateurs seront également présentés annuellement dans le rapport annuel du fonds et dans l'un des deux bulletins d'information semestriels.

#### g) Méthodes

Deux indicateurs ont été retenus pour mesurer la réalisation des objectifs d'investissement durable du fonds :

- Taux de vignes acquises pour des exploitants indépendants : le fonds a pour objectif que son actif soit constitué pour 50% au moins (hors placements de trésorerie en attente d'investissement ou conservés à des fins d'organisation de la liquidité) de vignes acquises pour permettre à un vigneron indépendant de rester en place ou de s'installer comme exploitant. Cette stratégie a pour objectif de permettre le maintien d'une viticulture indépendante et familiale en Champagne, permettant l'atteinte de l'objectif d'investissement dans les communautés économiquement défavorisées.
- Taux de Certification HVE (Haute Valeur Environnementale) ou VDC (Viticulture Durable en Champagne) ou AB (Agriculture Biologique) : la fonds s'engage à investir au minimum 50 % de son actif dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, à savoir dans des actifs viticoles exploités par des vignerons disposant d'une accréditation environnementale telle que HVE (Haute Valeur Environnementale), VDC (Viticulture Durable en Champagne) ou AB (Agriculture Biologique). Le taux de certification du fonds devra également se situer à un niveau supérieur à la moyenne du taux de certification environnementale des exploitants viticoles en Champagne. Le suivi de cet indice permet alors l'atteinte de l'objectif de préservation et de protection de la biodiversité car les référentiels HVE ou VDC comprennent tout deux des critères favorisant la préservation de l'environnement (stratégie phytosanitaire, espèces animales et végétales protégées, couvert végétal en hiver, etc.).

Ces deux indicateurs sont audités annuellement par la société Novethic. Ces indicateurs seront également présentés annuellement dans le rapport annuel du fonds et dans l'un des deux bulletins d'information semestriels.

## h) Sources et traitement des données

1. Les données utilisées pour la construction des deux indicateurs mentionnés précédemment sont des données interne à la Société de Gestion ou proviennent des viticulteurs qui opèrent dans les vignes composantes des actifs :

- Taux de vignes acquises pour des exploitants indépendants : Pour obtenir ce taux, des données issues de remontées terrain sont utilisées afin de savoir si l'exploitation viticole est réalisée en vue de la consolidation d'une exploitation familiale, d'une extension ou d'un sauvetage d'une exploitation familiale. Cette donnée est prise en considération par le Directoire au moment de l'acquisition des actifs.
- Taux de certification environnementale : Afin d'obtenir ce taux, la Société recense et conserve la preuve d'une procédure de certification HVE, VDC ou AB en cours ou conclue. Ces preuves peuvent prendre la forme d'un écrit attestant du lancement d'une procédure de certification, d'un mail de demande de certification, d'un certificat de renouvellement, d'un certificat d'obtention, d'un certificat de rattachement.

2. La qualité des données est garantie par des visites de contrôle des vignobles opérées par les membres de France Valley, ainsi que par l'audit annuel de Novethic.

3. Les données sont traitées en interne et sont intégrées à des tableaux de suivi afin de pouvoir garantir la visibilité sur leur évolution.

4. Aucune donnée n'est estimée.

## i) Limites aux méthodes et aux données

1. Les données utilisées pour la construction de ces indicateurs émanent des viticulteurs qui opèrent dans les vignes composantes des actifs. Leur validité première (avant vérification de France Valley et avant audit) dépend alors de la bonne foi de ces derniers. De plus, la certification HVE est sujette à des controverses, France Valley se réserve ainsi le droit de faire évoluer ses méthodologies à l'avenir.

2. Ces limites n'influent pas sur la réalisation de l'objectif d'investissement durable du produit car la gestion des vignes constituantes des actifs est, par nature, une gestion qui permet l'investissement dans des exploitants viticoles indépendants. Aussi, la viticulture en place au sein des vignes de ce produit va être redirigée progressivement vers l'obtention de certifications environnementales plus ambitieuses en termes de pratiques.

## j) Diligence raisonnable

La procédure de diligence raisonnable appliquée à ce produit financier s'opère, dans un premier temps, au moment de l'acquisition des actifs : France Valley s'assure, avant l'acquisition du foncier viticole, que les vignes bénéficient d'une certification environnementale ou qu'elles y sont éligibles, et s'assure également du fait que les exploitants opérant sur les vignes acquises sont indépendants (ou que le nouvel exploitant choisi le sera). Ensuite, tout au long de la période, le suivi des indicateurs de durabilité est opéré en interne avec l'aide des remontées terrain des exploitants viticoles. Ces indicateurs sont ensuite audités annuellement par Novethic dans le cadre de la procédure de labélisation Greenfin.

#### k) Politiques d'engagement

L'engagement ne fait pas partie de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier.

#### l) Réalisation de l'objectif d'investissement durable

Aucun indice n'a été désigné comme indice de référence pour ce produit.

FRANCE VALLEY

Société de Gestion de Portefeuilles agréée par l'AMF  
sous le numéro GP-14000035

SAS à Directoire à capital variable au capital minimum de 250.000€

56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris - RCS Paris 797 547 288 - Relations

Associés : 01 82 83 33 85

[associes@france-valley.com](mailto:associes@france-valley.com)

[www.france-valley.com](http://www.france-valley.com)

**France Valley**  
I N V E S T I S S E M E N T S