

## ANNEXE

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du Règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Foncière Champenoise France Valley II

SIREN : 903 734 960

# Objectif d'investissement durable

## Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

**Oui**

**Non**

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : **100 %**

Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : **50 %**

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de \_\_\_% d'investissements durables

Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

Ayant un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une **liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.



## Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

La stratégie d'investissement de la Société intègre une dimension environnementale et sociale, comprenant la mise en place d'un objectif 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'à l'investissement dans les communautés économiquement défavorisées.

L'objectif environnemental d'investissement durable sera atteint en veillant à ce que le fonds soit constitué à 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 le fonds soit constitué à 50% d'actifs viticoles acquis pour permettre à un vigneron indépendant de rester en place ou de s'installer comme exploitant.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de **bonne gouvernance**.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?**

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, contribuant à 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)* : le 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). Ce taux 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.).

● **Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

— *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

La détention et l'exploitation de vignes peut potentiellement causer un préjudice environnemental ou social important (herbicides, pesticides, amendements...), aussi n'est-elle pas éligible à la taxonomie européenne.

Néanmoins, le fonds prend bien en considération les principales incidences négatives (les PAI) de ces actifs, en suivant deux indicateurs d'incidences négatives sur les facteurs de durabilité énoncés ci-après avant l'acquisition en phase de due diligence puis annuellement durant la période de détention. Ces indicateurs sont volontaires, construits en interne et reposent sur des éléments qualitatifs car les indicateurs construits dans le cadre des règlements UE 2019/2088 et 2020/852 pour l'investissement dans des entreprises ne sont pas adaptés à l'investissement viticole (indicateurs PAI du tableau 1 de l'annexe 1 des RTS).

— — Dans quelle mesure les investissements durables sont-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 ??

Le Fonds n'investit que dans des actifs viticoles, tels que gérés par le fonds, 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 aux principes et aux 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.



### **Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Oui,

Non

Le fonds prend bien en considération les principales incidences négatives (les PAI) de ces actifs, en suivant deux indicateurs d'incidences négatives sur les facteurs de durabilité énoncés ci-après avant l'acquisition en phase de due diligence puis annuellement durant la période de détention. Ces indicateurs sont volontaires, construits en interne et reposent sur des éléments qualitatifs car les indicateurs construits dans le cadre des règlements UE 2019/2088 et 2020/852 pour l'investissement dans des entreprises ne sont pas adaptés à l'investissement viticole (indicateurs PAI du tableau 1 de l'annexe 1 des RTS).

- *Taux de Certification HVE (Haute Valeur Environnementale) ou VDC (Viticulture Durable en Champagne) ou AB (Agriculture Biologique)* : les fonds d'actifs viticoles dans lesquels ce produit financier investit ont pour objectif qu'au moins 50 % de leur actif soit investi 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). Ce taux devra 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 à ce produit de ne pas porter préjudice à la préservation et la 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.).
- *Taux de vignes acquises pour des exploitants indépendants* : les fonds d'actifs viticoles dans lesquels ce produit financier investit ont pour objectif que leur 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) d'investissement dans des vignes acquises pour permettre à un vigneron indépendant de rester en place ou de s'installer comme exploitant. L'objectif est que ce taux reste *a minima* supérieur à 50% et qu'il progresse d'une année sur l'autre. Cette stratégie a pour objectif de permettre le maintien d'une

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

viticulture indépendante et familiale en Champagne, permettant à ce produit financier de ne pas porter préjudice aux communautés économiquement défavorisées.

Conformément à l'article 11, paragraphe 2, du règlement (UE) 2019/2088, ces indicateurs seront présentés annuellement dans le rapport annuel du fonds et dans l'un des deux bulletins d'information semestriels.



## Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

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

### ● **Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

Le GFV 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). Une exclusion de l'acquisition de terres viticoles

n'ayant pas pour objectif de maintenir en place ou d'installer des exploitants indépendants sera ainsi opérée si elles représentent plus de 50% du produit.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

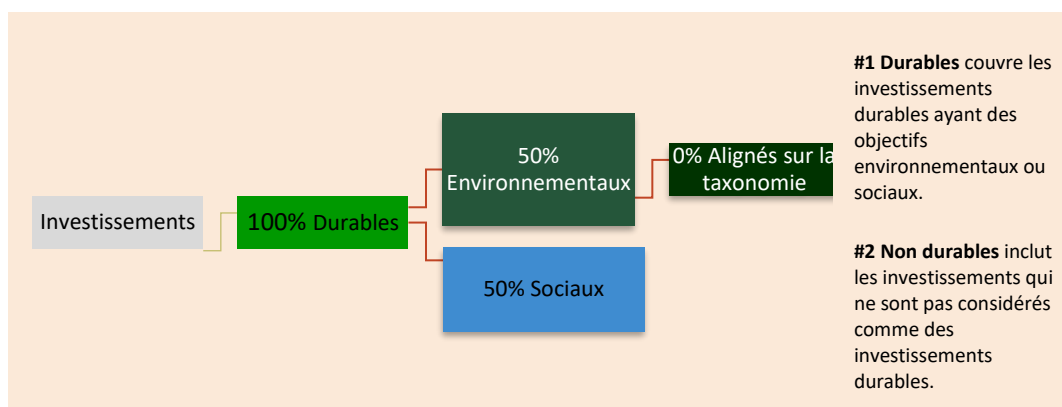
En l'absence d'investissement dans des entreprises, la question de la gouvernance des actifs est sans objet.



## Quelle est l'allocation des actifs et la proportion minimale d'investissements durables ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:  
 - **du chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements;  
 - **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte;  
 - **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



*Les activités sont exprimées en pourcentage du chiffre d'affaires.*

100% d'actifs durables : 50% du portefeuille foncier est contraint par l'objectif environnemental de certifications environnementales externes 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 social de maintien ou d'installation de viticulteurs indépendants (social).

- **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

Le fonds ne prévoit pas l'utilisation de produits dérivés.



## Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la Taxonomie de l'UE ?

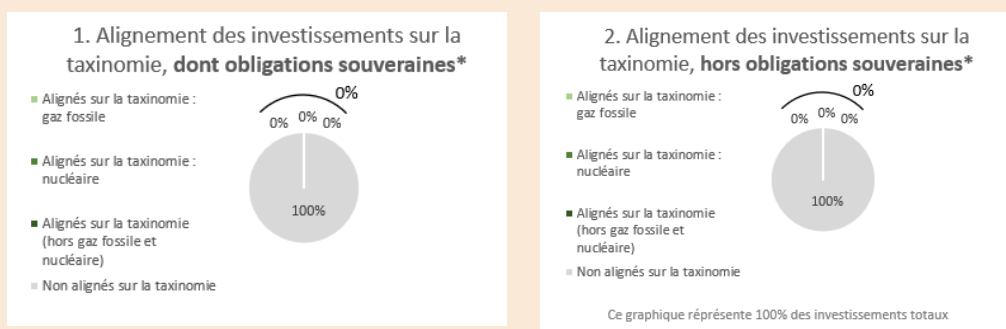
0% des actifs du fond ayant un objectif d'investissement environnemental ne sont alignés à la taxonomie de l'UE : les actifs viticoles sont par nature non-éligibles à la taxonomie de l'UE.

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxonomie de l'UE1 ?**

Oui,

Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'UE. Etonné donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminée l'alignement des obligations souveraines\* sur la Taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la Taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la Taxonomie 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 est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La fonds n'a pas pour objectif d'investir dans des activités transitoires ou habilitantes.



**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?**

0% des actifs du fond ayant un objectif d'investissement environnemental ne sont alignés à la taxonomie de l'UE : les actifs viticoles sont par nature non-éligibles à la taxonomie de l'UE.

<sup>1</sup> Les gaz fossiles et/ou les activités liées au nucléaire ne sont conformes à la taxonomie de l'UE que lorsqu'elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à l'objectif de la taxonomie de l'UE. Les critères complets applicables aux activités économiques liées aux gaz fossiles et à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission

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

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



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (EU) 2020/852.



## Quelle est la proportion minimale d'investissement durables ayant un objectif social ?

Le GFV a pour objectif un minimum de 50% d'investissements durables ayant un objectif social : *a minima* 50% des opérations réalisées doivent être des acquisitions de terres viticoles ayant pour objectif de maintenir en place ou d'installer des exploitants indépendants (ratio calculé en surface).



## Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elle à eux ?

Le fonds n'investit pas dans des actifs « Non durables ».



## Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si l'objectif d'investissement durable est atteint ?

Non applicable à la Société.

- **Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable à la Société.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable à la Société.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable à la Société.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable à la Société.



## Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.france-valley.com/>

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