

## 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 : SCA France Valley Bourgogne Excellence I

SIREN : 941 937 690

# 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 : **80 %**

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 : **80 %**

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 80% d'actifs viticoles exploités par des vignerons disposant d'une accréditation environnementale telle que HVE (Haute Valeur Environnementale), Demeter (Biodynamie), Bodyvin (Biodynamie) ou AB (Agriculture Biologique).

L'objectif social d'investissement durable sera atteint en veillant à ce que le fonds soit constitué à 80% 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**.

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

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

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 80% 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 Bourgogne, contribuant à l'atteinte de l'objectif d'investissement dans les communautés économiquement défavorisées.
- *HVE (Haute Valeur Environnementale), Demeter (Biodynamie), Biodyvin (Biodynamie) ou AB (Agriculture Biologique)* : le fonds s'engage à investir au minimum 80 % 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), Demeter (Biodynamie), Biodyvin (Biodynamie) 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 Bourgogne. Le suivi de cet indice permet alors l'atteinte de l'objectif de préservation et de protection de la biodiversité car les référentiels ci-dessus comprennent 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).

- *HVE (Haute Valeur Environnementale), Demeter (Biodynamie), Biodyvin (Biodynamie) ou AB (Agriculture Biologique)* : les fonds d'actifs viticoles dans lesquels ce produit financier investit ont pour objectif qu'au moins 80 % 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), Demeter (Biodynamie), Biodyvin (Biodynamie) 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 Bourgogne. 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 ci-dessus comprennent 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 80% 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 80%. Cette stratégie a pour objectif de permettre le maintien d'une viticulture indépendante et familiale en

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

Bourgogne, 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 SCA a pour objet :

- L'acquisition, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, l'exploitation, la maîtrise d'ouvrage, la location sous forme de métayage, et la vente de tous biens et droits immobiliers ruraux bâtis ou non bâtis, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières, immobilière ou viticoles pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement, dont notamment :
  - o L'accomplissement de toutes opérations quelconques qui, ou bien se rattachent directement ou indirectement à l'objet social ou bien en dérivent normalement,
  - o 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 dont l'objet social et la raison d'être sont similaires et qui remplissent les conditions requises pour relever du régime des entreprises de l'économie sociale et solidaire, conformément aux articles 2 et 11 de loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.
- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres et apports en compte courant d'actionnaire soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.
- Les actifs de la SCA seront exclusivement constitués de terres viticoles en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Bourgogne. Le foncier viticole n'est pas aligné sur la taxonomie européenne car l'activité économique de viticulture n'est par nature éligible à aucun objectif environnemental de ce règlement européen.
- La SCA poursuit un objectif social, puisqu'il réalisera l'acquisition de vignes avec notamment pour objectif de maintenir en place ou d'installer des exploitants indépendants. Ces acquisitions constitueront au moins 80% des opérations réalisées (ratio calculé en surface).
- La SCA poursuit un objectif environnemental, puisqu'il veillera à ce que 80% au moins des exploitants retenus disposent d'accréditations environnementales comme la Haute

Valeur Environnementale, la viticulture en Biodynamie voire la viticulture certifiée Bio (ratio calculé en surface).

Ainsi, au titre de cette gestion viticole durable, la SCA relève de l'article 9 du Règlement européen (UE) 2019/2088 dit "Sustainable Finance Disclosure Regulation" (SFDR).

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-16 du Code Rural et aux articles 793 et 793 bis du Code Général des Impôts, la SCA ne pourra procéder à l'exploitation en faire-valoir direct des biens compris dans son patrimoine ; ceux-ci doivent être donnés à bail à long terme dans les conditions prévues par la Loi.

Les différentes dispositions arrêtées dans les statuts ne pourront en aucune manière déroger aux droits du fermier de la SCA, tels qu'ils résultent du statut du fermage (droit à la jouissance paisible, droit à l'entretien du bien loué ainsi qu'aux grosses réparations et réparations locatives, droit à la garantie contre les vices cachés, droit de chasse sur le fonds loué...).

#### Stratégie d'investissement :

La SCA qui investira exclusivement dans des vignes détenant l'appellation Bourgogne, pourra réaliser des opérations dans toute la zone géographique.

### **OBJECTIF DE PERFORMANCE**

La performance de l'investissement viticole est la somme : -1- du rendement des ventes de raisin (qui n'est pas garanti) et -2- de l'évolution de la valeur des parts (capitalisation à la hausse ou à la baisse), qui dépend de l'évolution de la valeur des vignes :

#### **- Rendement d'exploitation**

Le rendement du bail à métayage, versé en raisins ensuite revendus, dépend des conditions météorologiques et du marché du raisin, fonction de l'offre et de la demande. Le rendement du bail à fermage, correspondant à un loyer versé en numéraire, dépend de la capacité de l'exploitant à effectivement le verser.

Selon les hypothèses de France Valley, le rendement net de la SCA ne devrait pas être significatif, compte tenu du prix du foncier viticole en Bourgogne.

Cette estimation n'intègre pas le surcroît de performance qui serait apporté par une rémunération en bouteilles à un prix négocié.

#### **- Capitalisation**

L'évolution de la valeur des parts dépend de l'évolution du prix à l'hectare de vignes en Bourgogne.

Compte tenu de l'historique de l'évolution du prix à l'hectare de vignes en Bourgogne, France Valley estime que la valeur des actions pourrait progresser de 3,5% par an en moyenne dix ans, net de tous frais (source : SAFER - 2024).

#### **- Point d'attention**

Ces objectifs ne sont pas garantis, puisqu'ils s'appuient sur des performances passées qui ne préjugent pas des performances futures. Il existe un risque de perte en capital et la liquidité des actions n'est pas garantie. La valeur des vignes sélectionnées par la Société pourra suivre une évolution différente.

Cette société relève de l'article 9 du règlement européen (UE) 2019/2088 dit "Sustainable Finance Disclosure Regulation". Les investissements sous-jacents à ce produit financier prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Cette société opère la mesure et le suivi d'indicateurs de durabilité liés au taux de certification environnementale des actifs sous-jacents et au taux d'exploitants viticoles indépendants installés ou maintenus. Leur suivi permet à la Société de Gestion de s'assurer que ce produit financier respecte ses objectifs d'investissements durables.

De plus, des indicateurs de Principal Adverse Impact (PAI) sont suivis annuellement par la Société et permettent de mesurer les impacts négatifs les plus significatifs des investissements sur l'environnement, la société et la gouvernance (ESG).

Ces deux catégories d'indicateurs permettent finalement la mesure et le suivi de l'exposition des actifs aux risques ESG et sont pleinement intégrés à la stratégie d'investissement.

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

La SCA réalisera l'acquisition de vignes avec notamment pour objectif de maintenir en place ou d'installer des exploitants indépendants. Ces acquisitions constitueront au moins 80% 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 20% du produit.

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

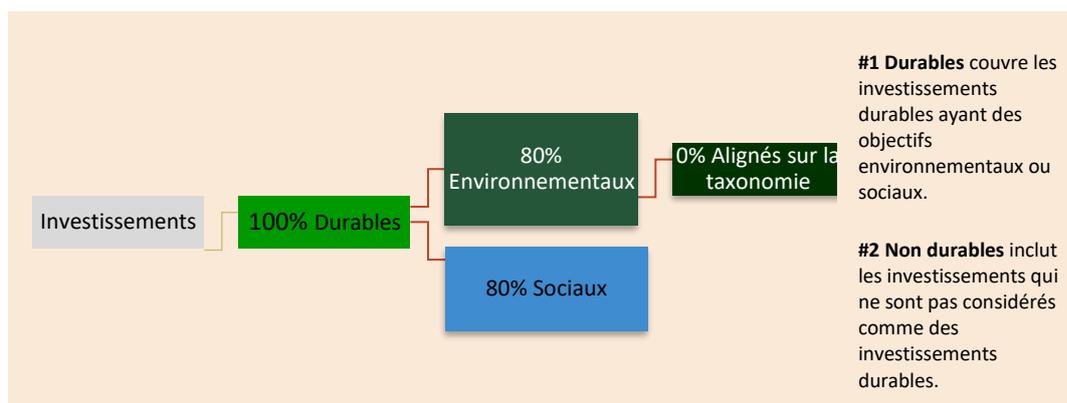
En l'absence d'investissement dans des entreprises, la question de la gouvernance des actifs est sans objet.

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 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 sont exprimées en pourcentage du chiffre d'affaires.

100% d'actifs durables : 80% 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 80% du portefeuille est contraint par l'objectif social de maintien ou d'installation de viticulteurs indépendants (social).

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 **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.

● **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

<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 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.

### 1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines\*

- Alignés sur la taxinomie : gaz fossile
- Alignés sur la taxinomie : nucléaire
- Alignés sur la taxinomie (hors gaz fossile et nucléaire)
- Non alignés sur la taxinomie



### 2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines\*

- Alignés sur la taxinomie : gaz fossile
- Alignés sur la taxinomie : nucléaire
- Alignés sur la taxinomie (hors gaz fossile et nucléaire)
- Non alignés sur la taxinomie



Ce graphique représente 100% des investissements totaux

\* 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.



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

La SCA a pour objectif un minimum de 80% d'investissements durables ayant un objectif social : *a minima* 80% 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 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.

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.

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



### **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/>