

2025

Informations sur la durabilité

France Valley
Agridurable I



FRANCE VALLEY
01 82 83 33 85
contact@france-valley.com
www.france-valley.com

a) Résumé

La stratégie d'investissement de la Société intègre une dimension sociale et environnementale. D'une part, les investissements sous-jacents à la Société ont pour objectif d'investissement social de favoriser l'installation d'agriculteurs et participer au renouvellement générationnel, tout en conservant une flexibilité pour répondre aux autres besoins spécifiques du secteur agricole. Cet objectif social engage la Société à permettre à des agriculteurs de débiter leur activité en leur louant les terres acquises, pour soutenir le renouvellement générationnel en agriculture ; à permettre à des agriculteurs déjà en place de maintenir leur activité sur les terres acquises dans le cadre d'un nouveau bail ; ou à leur permettre d'agrandir leur exploitation. En outre, en favorisant la transformation in situ et la vente directe, la Société améliorera les conditions de rémunération des exploitants et de leurs ouvriers agricoles. Cette action contribuera au développement du lien social et au renforcement de la cohésion territoriale dans les espaces ruraux, en apportant une solution financière assurant la viabilité économique des projets, et rendant possible la création d'emplois nouveaux dans le domaine agricole.

D'autre part, la Société se fixe également un objectif d'investissement durable au niveau environnemental, formalisé dans une charte environnementale et sociale engageant les exploitants signataires dans l'adoption de pratiques agricoles en faveur d'une couverture des sols optimale, de la limitation des labours profonds, du suivi de la richesse organique des sols, de la diversification des cultures, de la limitation des intrants de synthèse et de la limitation de la consommation d'eau. Autrement dit, la Société a pour objectif d'investissement durable la protection de la biodiversité et des écosystèmes : les investissements contribuent à mettre en œuvre des pratiques agricoles durables, notamment celles qui contribuent à renforcer la biodiversité et à enrayer ou prévenir la dégradation des sols et des autres écosystèmes et la perte d'habitats.

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

- Le portefeuille détenu par le fonds est composé d'actifs agricoles, dont la détention et l'exploitation peuvent causer un préjudice sur le plan environnemental et social. Cela étant, le fonds 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 agricole, le fonds de gestion 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 pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et des 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.

Cependant, France Valley dispose d'une grille de notation annuelle des exploitants agricoles opérant sur les terres constituant les actifs de la Société, qui comprend un critère sur la déclaration de l'emploi de travailleurs étrangers et un critère sur la présence de l'attestation de vigilance URSSAF. Ces deux éléments permettent alors d'être assuré du respect des droits du Travail dans les exploitations agricoles de la Société.

c) Objectif d'investissement durable du produit financier

La stratégie d'investissement de la société intègre une dimension sociale et environnementale, comprenant la mise en place d'un objectif quantitatif social de 80% de son actif investi dans l'acquisition de terres agricoles afin de permettre à un agriculteur indépendant de rester en place ou de s'installer comme exploitant, dans le but de favoriser l'installation d'agriculteurs et participer au renouvellement générationnel ; et un second objectif quantitatif environnemental de 70% de son actif investi, d'ici la fin de la période d'investissement d'une durée de 4ans, dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, à savoir dans des actifs agricoles exploités par des agriculteurs disposant d'une accréditation environnementale telle que HVE (Haute Valeur Environnementale), ou AB (Agriculture Biologique) ou autres démarches d'agroécologie.

d) Stratégie d'investissement

La raison d'être de la Société est de permettre le déploiement de projets agricoles développant des pratiques préservant l'environnement, en faveur d'une alimentation saine, et animant économiquement les territoires de manière viable. Pour cela, la Société se donne pour mission de porter et mettre à disposition des porteurs de projets le foncier nécessaire au développement de fermes répondant à ces critères.

S'agissant des objectifs environnementaux, la Société signera avec les exploitants une charte environnementale et sociale, engageant leurs signataires en faveur d'une couverture des sols optimale, de la limitation des labours profonds, du suivi de la richesse organique des sols, de la diversification des cultures, de la limitation des intrants de synthèse, de la limitation de la consommation d'eau.

S'agissant des objectifs sociaux, l'action de la Société permettra l'installation de fermes avec des exploitants débutant leur activité, ou permettra à des exploitants de rester en place lors de la cession du foncier par leur propriétaire, ou enfin permettra d'accompagner financièrement la passation de l'exploitation d'une génération à l'autre. En outre en favorisant le transformation in situ et la vente directe, la Société améliorera les conditions de rémunération des exploitants et de leurs ouvriers agricoles.

Cette action contribuera au développement du lien social et au renforcement de la cohésion territoriale dans les espaces ruraux, en apportant une solution financière assurant la viabilité économique des projets, et rendant possible la création d'emplois nouveaux dans le domaine agricole.

Par ailleurs, la Société opte par les présents statuts à une politique de rémunération qui respecte les deux conditions suivantes :

- La moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux payés de la Société ne doit pas excéder un plafond annuel fixé à sept fois le SMIC ;
- Et la rémunération versée au salarié le mieux payé ne doit pas excéder un plafond annuel fixé à dix fois le SMIC.

La Société se donne ainsi les moyens d'être éligible à l'agrément « ESUS », en remplissant 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.

La Société a pour objet social la recherche d'utilité sociale, conforme à sa raison d'être, au moyen de :

- L'acquisition, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, l'exploitation, la prise à bail, la maîtrise d'ouvrage, la location 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 ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement, 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 dont l'objet social et la raisons 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.

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 terres agricoles acquises pour l'installation et/ou le maintien d'agriculteurs débutant leur activité, au taux de certification environnementale des actifs et au taux de développement d'infrastructures agroécologiques. 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), avec notamment des indicateurs liés à l'utilisation d'intrants et de fertilisants, au taux de couverture végétale des sols et au taux d'irrigation des cultures.

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.

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

e) Proportion d'investissements

100% des actifs détenus par le fonds sont des investissements dans des actifs agricoles durables (sans prendre en compte la trésorerie en attente d'investissement ou de distribution), ayant pour objectif la protection et la préservation de la biodiversité, ainsi que le soutien à l'installation de fermes avec des exploitants agricoles en leur louant les terres acquises, le soutien au renouvellement générationnel en agriculture, et le maintien de l'activité des agriculteurs déjà en place sur les terres acquises dans le cadre d'un nouveau bail ou de l'agrandissement de leur exploitation.

Aucun de ses investissements durables n'est aligné à la taxonomie européenne pour le moment car les critères techniques permettant d'évaluer de manière précise la contribution substantielle des activités agricoles aux objectifs environnementaux ne sont pas encore pleinement définis. Cela engendre une incertitude significative sur l'alignement potentiel de ces activités avec la Taxonomie. Dans ce contexte, la Société adopte une approche prudente et estime qu'il serait prématuré de s'engager sur un pourcentage d'alignement à ce stade, faute d'éléments concrets pour justifier un tel engagement.



f) Contrôle de l'objectif d'investissement durable

L'atteinte de l'objectif d'investissement social de la Société sera mesurée via le taux de terres agricoles acquises pour l'installation d'agriculteurs débutant leur activité.

L'atteinte de l'objectif de protection de la biodiversité et des écosystèmes de la Société sera mesurée via le taux de certification HVE (Haute Valeur Environnementale), AB (Agriculture Biologique) ou autres démarches d'agroécologie des exploitations financées par la Société, ainsi que le taux de développement d'infrastructures agroécologiques sur les exploitations.

Ces trois indicateurs sont suivis en interne tout au long de la période. Ces indicateurs seront également présentés annuellement dans le rapport annuel du fonds et dans l'un des deux bulletins d'information semestriels.

g) Méthodes

Les contraintes définies en vue d'atteindre les objectifs environnementaux et sociaux portent sur la stratégie d'investissement. La Société investit dans des actifs agricoles permettant l'installation de fermes avec des exploitants débutant leur activité ou permettant à des exploitants de rester en place lors de la cession du foncier par leur propriétaire, ou enfin permettant d'accompagner financièrement la passation de l'exploitation d'une génération à l'autre. Un actif ne permettant pas les objectifs sociaux précédents est ainsi exclu de la stratégie d'investissement de France Valley. De plus, sont exclus de la stratégie d'investissement de la Société les actifs agricoles dont l'exploitation ne serait pas dirigée vers le respect des engagements mentionnés dans la charte environnementale et sociale établie et devant être ratifiée par les agriculteurs exploitants.

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

- Taux de terres agricoles acquises pour l'installation d'agriculteurs débutant leur activité : cet indicateur est mesuré en calculant la part de terres agricoles acquises permettant l'installation d'agriculteurs débutant leur activité, par rapport au nombre de terres agricoles total de ce produit. L'objectif est que la Société investisse au minimum de 80% de son actif (hors placements de trésorerie en attente d'investissement ou conservés à des fins d'organisation de la liquidité) dans l'acquisition de terres agricoles afin de permettre à un agriculteur indépendant de s'installer comme exploitant. Cette stratégie a pour but de permettre le renouvellement générationnel en agriculture en France, contribuant à l'atteinte de l'objectif d'investissement social de la Société.

- Taux de Certification HVE (Haute Valeur Environnementale), AB (Agriculture Biologique) ou autres démarches d'agroécologie : cet indicateur est mesuré en calculant la part de terres agricoles certifiées par rapport au nombre de terres agricoles total de ce produit. L'objectif est que la Société s'engage à investir au minimum 70% de son actif, d'ici la fin de la période d'investissement d'une durée de 4ans, dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, à savoir dans des actifs agricoles exploités par des agriculteurs disposant d'une accréditation environnementale telle que HVE (Haute Valeur Environnementale), ou AB (Agriculture Biologique) ou autres démarches d'agroécologie. D'ici la fin de la période d'investissement, la Société s'engage également à investir au minimum 20% de son actif, d'ici la fin de la période d'investissement, dans des actifs agricoles disposant de la labélisation AB (Agriculture Biologique) ou ayant entamé une conversion de leur exploitation. Ainsi, comme les référentiels des labels intègrent des éléments relatifs à la protection et à la restauration de la biodiversité (à l'instar de la prévention des impacts négatifs sur l'environnement, la protection des espèces rares et menacées, la prévention de la perte de diversité biologique, etc.), le suivi du taux de labellisation des terres agricoles permet de voir si ce produit financier contribue à l'atteinte de l'objectif de préservation et de protection de la biodiversité.

- Taux de développement d'infrastructures agroécologiques : cet indicateur est mesuré en calculant la part de la SAU des terres agricoles dédiée à la mise en place d'infrastructures écologiques (maintien ou création) par rapport à la totalité de la SAU de la Société. L'objectif est que la Société s'engage à ce que, passé la période d'investissement d'une durée de 4ans, un minimum de 5 % de la SAU des projets financés sera dédiée à des infrastructures agroécologiques créées ou maintenues, avec pour objectif d'atteindre un minimum de 10 % avant 20 ans. Ainsi, cela permet à la Société de contribuer à l'atteinte de l'objectif de préservation et de protection de la biodiversité.

Ces trois indicateurs seront présentés dans le rapport annuel du fonds et dans l'un des deux bulletins d'information semestriels.

h) Sources et traitement des données

a) Les données utilisées pour la construction des trois indicateurs mentionnés précédemment sont des données interne à la Société ou proviennent des exploitants agricoles qui opèrent sur les terres composantes des actifs :

- Taux de terres agricoles acquises pour l'installation d'agriculteurs débutant leur activité : cet indicateur est mesuré en calculant la part de terres agricoles acquises permettant l'installation d'agriculteurs débutant leur activité, par rapport au nombre de terres agricoles total de ce produit. L'objectif est que la Société investisse au minimum de 80% de son actif (hors placements de trésorerie en attente d'investissement ou conservés à des fins d'organisation de la liquidité) dans l'acquisition de terres agricoles afin de permettre à un agriculteur indépendant de s'installer comme exploitant. Cette stratégie a pour but de permettre le renouvellement générationnel en agriculture en France, contribuant à l'atteinte de l'objectif d'investissement social de la Société.

- Taux de Certification HVE (Haute Valeur Environnementale), AB (Agriculture Biologique) ou autres démarches d'agroécologie : Afin d'obtenir ce taux, la Société rescence et conserve la preuve d'une procédure de certification HVE, AB ou d'autres démarches d'agroécologie en cours ou conclue. Ces preuves peuvent prendre la forme d'un écrit attestant le 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.

- Taux de développement d'infrastructures agroécologiques : Afin d'obtenir ce taux, la Société relève auprès des exploitants agricoles, lors de l'exercice d'un reporting annuel de gestion, la surface dédiée à la mise en place d'infrastructures écologiques créées ou maintenue.

b) La qualité des données est garantie par des visites de contrôle des terres agricoles opérées par les membres de France Valley.

c) Les données sont traitées par la Société de Gestion en interne et sont intégrées à des tableaux de suivi afin de pouvoir garantir la visibilité sur leur évolution.

d) Aucune donnée n'est estimée dans le calcul de ces trois indicateurs.

i) Limites aux méthodes et aux données

a) Les données utilisées pour la construction de ces indicateurs émanent des exploitants agricoles qui opèrent sur les terres composantes des actifs. Leur validité première (avant vérification de France Valley et avant audit) dépend alors de la bonne foi des exploitants.

b) Ces limites n'influent pas sur la réalisation des objectifs d'investissement durables du produit car la Société exclu de sa stratégie d'investissement les actifs ne permettant pas l'installation de fermes avec des exploitants débutant leur activité, ou permettant à des exploitants de rester en place lors de la cession du foncier par leur propriétaire, ou enfin permettant d'accompagner financièrement la passation de l'exploitation d'une génération à l'autre.

De plus, sont exclus de la stratégie d'investissement de la Société les actifs agricoles dont l'exploitation ne serait pas dirigée vers le respect des engagements mentionnés dans la charte environnementale et sociale établie et devant être ratifiée par les agriculteurs exploitants.

Les indicateurs de suivis sélectionnés sont mesurés avant tout pour garantir une évolution de ces impacts positifs.

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 : la Société de Gestion s'assure, avant l'acquisition du foncier agricole, que les exploitants qui vont y mener leur activité soient de nouveaux exploitants qui s'installent pour débiter leur activité, ou qu'ils veuillent rester en place lors de la cession du foncier par leur propriétaire. En outre, la Société de Gestion s'assure également que les activités que les exploitants agricoles vont mener sur les terres portées par la Société bénéficient d'une certification environnementale ou qu'elles y sont éligibles. Enfin, la Société veille à ce que l'ensemble des exploitants agricoles signent la Charte de Gestion de la Société, les engageants dans l'adoption de pratiques agricoles respectueuses de la biodiversité et de l'environnement.

Tout au long de la période, un suivi des indicateurs de durabilité est opéré en interne avec l'aide des remontées terrain des exploitants agricoles.

k) Politiques d'engagement

L'engagement ne fait pas partie de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier. Néanmoins, une Charte de Gestion a été rédigée par la Société de Gestion en s'inspirant des meilleures pratiques d'agriculture durable dans un objectif de protection de la biodiversité.

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

www.france-valley.com

France Valley
INVESTISSEMENTS