



FPCI VITIREV TERRADEV

FONDS PROFESSIONNEL DE CAPITAL INVESTISSEMENT

EXPLOITATIONS & FONCIER (ACTIF TANGIBLE)



FONDS À IMPACT DÉDIÉ À LA TRANSITION AGROÉCOLOGIQUE DANS
LA VITICULTURE EN RÉGION NOUVELLE AQUITAINE

Avertissement : ce type d'investissement présente un risque de perte en capital.



SOCIÉTÉ DE GESTION

AGRÉMENT AMF GP - 10000052

AVERTISSEMENTS

Ce document est destiné exclusivement aux investisseurs avertis. Ce document n'est pas visé par l'Autorité des Marchés Financiers. Ces éléments sont fournis à titre indicatif et ne sauraient constituer en aucun cas une garantie de performance future et ne constituent ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement.

Ce type de placement ne bénéficie d'aucune garantie ou protection et comporte un risque de perte en capital, limité à l'investissement initial, et une durée de blocage minimum.

Ce document de présentation est établi à l'attention exclusive de ses destinataires et a un caractère strictement confidentiel. Les informations contenues dans ce document ne constituent ni un conseil en investissement, ni une sollicitation à investir, ni une offre d'achat quelconque.

Ce document est fourni à titre confidentiel et uniquement pour l'information des personnes auxquelles il est adressé, ce type de placement n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et peut adopter des règles de gestion spécifiques. La souscription ou l'acquisition des parts de ce Fonds, est réservée aux investisseurs qualifiés tels que définis par l'article L. 411-2 du code monétaire et financier et les articles D. 411-1, D. 411-2, D. 734-1, D. 744-1, D. 754-1 et D. 764-1 du même code et aux autres investisseurs mentionnés au I de l'article 411-113 du règlement général de l'AMF.

Toute reproduction de ce document est soumise à l'autorisation préalable de CALAO FINANCE

SOMMAIRE

CONTEXTE ET ENJEUX

PAGE 4

- ASSOCIER EXPLOITATION ET FONCIER
- CONTEXTE DU FPCI VITIREV TERRADEV - FONDS À IMPACT
- LES ENJEUX DE LA TRANSITION AGROÉCOLOGIQUE

LE FPCI VITIREV TERRADEV

PAGE 7

- LES DEUX PARAMÈTRES DU FONDS : EXPLOITATIONS ET FONCIERS
- POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DEAL FLOW
- ELEMENTS DE MARCHÉ ET REPÈRES
- CRITÈRES EXTRA-FINANCIERS DU FONDS
- LES EXPERTS DU FPCI VITIREV TERRADEV
- MOTEUR DE PERFORMANCE
- INTÉRÊT DU FONDS

NOTRE FONDS ASSOCIE L'EXPLOITATION ET LE FONCIER (ACTIF TANGIBLE) AVEC DONC UN RISQUE LIMITÉ STRUCTURELLEMENT

- Le **FPCI VITIREV TERRADEV** concerne une thématique majeure d'avenir, la **TRANSITION AGROÉCOLOGIQUE**, avec une approche à la fois financière et d'atteinte d'objectifs sociétaux/environnementaux permettant :
 - ❑ une **RENTABILITÉ** liée à deux paramètres de revalorisation :
 - revalorisation du foncier (cf. un sol dépollué des intrants chimiques vaut plus qu'un sol pollué et constaté sur les dernières transactions relevées par les SAFER)
 - revalorisation de la production (le prix moyen d'une bouteille bio a augmenté de 50% environ en 5 an)
 - ❑ une **DIVERSIFICATION FORTE** avec une vingtaine de participations (domaines viticoles) réparties sur toute la région
 - ❑ de participer au développement d'une **AGRICULTURE PLUS SAIN**E avec le suivi de 5 des critères de développement durable déterminés par les Nations Unies (ODD 3 / 6 / 12 / 13 / 15) donc INVESTIR AUSSI AVEC DU SENS
- C'est également **POUVOIR INVESTIR AU CÔTÉ D'OPÉRATEURS PROFESSIONNELS / INSTITUTIONNELS** ce qui est rare :
 - ❑ ARKEA CRÉDIT MUTUEL DU SUD-OUEST
 - ❑ CAISSE D'ÉPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES
 - ❑ CAISSE DES DÉPÔTS & CONSIGNATIONS
 - ❑ NOUVELLE AQUITAINE PARTICIPATIONS (véhicule d'investissement de la RÉGION NOUVELLE AQUITAINE)

CONTEXTE DU FPCI VITIREV TERRADEV - FONDS À IMPACT



- En 2019, le programme VITIREV porté par la RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE, a été lauréat de l'appel à projets « TERRITOIRES D'INNOVATION - TI » action du Grand Plan d'Investissement de l'Etat au travers du PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS D'AVENIR - PIA 3.
 - Ce programme vise à soutenir la transition agroécologique par la réduction des pesticides et des intrants chimiques en viticulture afin de créer de la valeur pour les exploitations.
 - Il comprend différentes initiatives dont celle d'un Fonds d'investissement dédié de 50M€, le FPCI VITIREV TERRADEV.
- Après un processus de « due diligence » complet mené sur l'année 2020 avec la CAISSE DES DÉPÔTS & CONSIGNATIONS et la RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE, **CALAO FINANCE a été retenue pour gérer le FPCI VITIREV TERRADEV**, recevant les accords d'investissement de la RÉGION et de la CAISSE DES DÉPÔTS & CONSIGNATIONS pour la moitié du Fonds.

Nous avons classifié le FPCI Vitirev Terradev « article 9 » dans le cadre de la nouvelle réglementation européenne *Sustainable Finance Disclosure* (SFDR) car le Fonds investit dans des activités économiques contribuant à un objectif environnemental.

LES ENJEUX DE LA TRANSITION AGROÉCOLOGIQUE

Le système productiviste de l'agriculture au sens large, recourant aux **produits chimiques** (*pesticides et engrais chimiques*) a montré, depuis quelques années, ses limites compte tenu d'impacts avérés et significatifs perçus par les consommateurs sur :

- **l'environnement et la biodiversité**

- destruction progressive de la flore animale et végétale, à l'instar des néonicotinoïdes dont l'impact sur les populations d'abeilles est bien connu ;
- accélération de la stérilisation des terres par la destruction de la biomasse et de la biodiversité ;
- forte dégradation de la qualité des nappes phréatiques qui nécessite un traitement des eaux sans cesse plus coûteux.

- **la santé humaine**

- certains pesticides peuvent accroître le risque de cancer et d'autres maladies chez les exploitants agricoles et les riverains ;
- les consommateurs sont de plus en plus concernés par la qualité des produits qu'ils consomment et la quantité grandissante de pesticides qu'ils ingèrent.

LES DEUX PARAMÈTRES DU FONDS : EXPLOITATIONS ET FONCIERS

EXPLOITATIONS VITICOLES

La transition agroécologique, bien que créatrice de valeur à moyen terme, engendre, dans l'intervalle, pour les exploitations, une baisse des rendements et une augmentation des coûts de production :

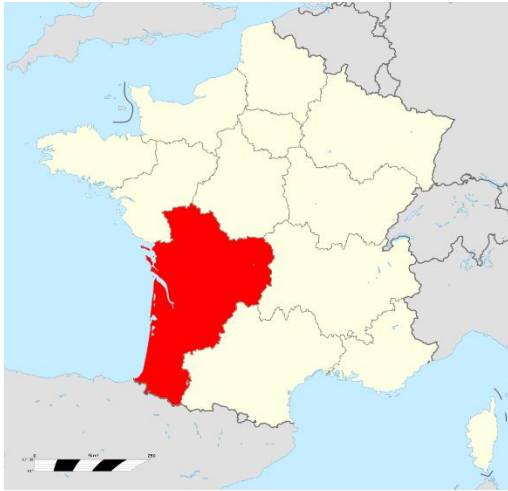
- productivité moins élevée liée à la non-utilisation d'engrais et de pesticides chimiques (*vs une culture bio ou naturelle*) ;
 - coûts liés à la certification bio, qui dure 4 ans en moyenne, avec principalement le recours à une main d'œuvre plus importante (*passages réguliers pour le traitement contre les nuisibles et entretien des sols pour ne pas utiliser d'herbicides*).
- Simultanément, la demande des consommateurs pour une agriculture naturelle ne cesse de croître : **la transition agroécologique, une fois réalisée, est génératrice de leviers de croissance pour les exploitations et donc pour les investisseurs.**

→ L'objectif du FPCI VITIREV TERRADEV est de financer et accélérer cette transition.

FONCIER

- via les exploitations, le Fonds sera détenteur d'actifs fonciers, donc tangibles ;
- compte tenu de la démarche d'amélioration des sols avec la transition agroécologique, il y aura une revalorisation substantielle du foncier

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DEAL FLOW



NOUVELLE-AQUITAINE

- 2nde région viticole de France avec 216 000 hectares, soit 29% de la surface nationale ;
- 13 000 exploitations nécessitant par ailleurs des regroupements ;
- 120 000 emplois directs et indirects ;
- 7 milliards € de chiffre d'affaires.

(source : Région)

UN CHAMP D'INVESTISSEMENT LARGE ET VARIÉ

- sélection des exploitations selon plusieurs critères classiques (*actionnariat, équipe, potentiel, politique export, etc.*) et métiers (*qualité du terroir, renommée de l'appellation, prix médian de l'appellation vs prix pratiqués par l'exploitation, potentiel de valorisation de la production*) ;
- sur la période d'investissement, le Fonds analysera environ 300/400 dossiers (sur 13 000 exploitations au total) et investira à terme dans 20 à 25 exploitations viticoles ;
- le sourcing a déjà été initié.

UN ACCOMPAGNEMENT ET UN SUIVI DES PARTICIPATIONS

- mise en place du processus de transition agroécologique (*vie du sol, biodiversité, bilan carbone, analyses de résidus dans les vins, économie d'énergie, etc.*) et d'indicateurs ESGT ;
- valorisation de l'image des domaines (marketing), l'acquisition de terres complémentaires ;
- recours aux technologies de pointe en matière de viticulture, notamment celles initiées par le programme VITIREV.

SORTIES

- Les exploitations auront vu leurs valeurs intrinsèques augmenter techniquement et commercialement. Elles seront également rompues aux indicateurs ESG et à une bonne gouvernance, qui sont l'avenir.
- Les cessions seront variées : cessions industrielles, rachats par le dirigeants, regroupements, etc.

ELEMENTS DE MARCHÉ ET REPÈRES 1/2

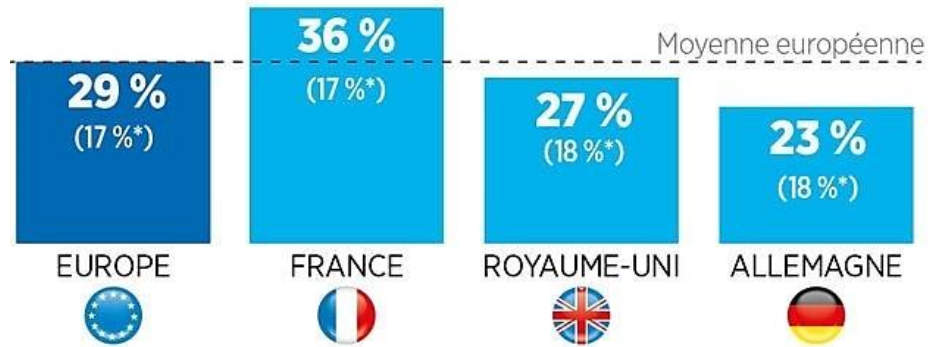
- un hectare de vigne en AOP Bordeaux Bio se valorise régulièrement deux fois le prix d'un hectare de vigne «conventionnel » (*source : conférence Safer Nouvelle Aquitaine du 10/12/2021*)
- D'après plusieurs études, le coût du passage au bio, variable notamment en fonction de l'accessibilité des vignes (plateau ou coteau), représente :
 - ❑ une hausse des coûts de +14% (*source : étude FranceAgrimer 2017*)
 - ❑ à +40% (*source : Les Echos 30/01/2019 « Le vin bio face au défi de la production à grande échelle »*)
- La baisse de rendement constaté parfois lors du passage au bio est d'environ 20% (*source : Cerfrance 27/11/2019*)
- La différence de prix constaté entre vin bio et conventionnel, dans des format équivalent, est d'environ 33 % (*source : Les Echos 30/01/2019 « Le vin bio face au défi de la production à grande échelle »*)



ELEMENTS DE MARCHÉ ET REPÈRES 2/2

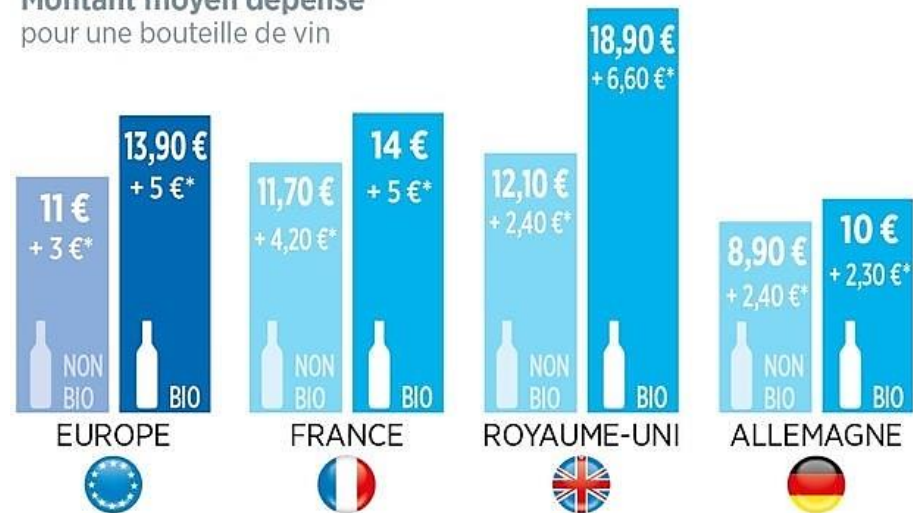
La consommation de vin bio (Chiffres oct. 2021)

Part de personnes qui consomment du vin bio de façon habituelle, régulièrement ou de temps en temps



* Rappel 2015.

Montant moyen dépensé pour une bouteille de vin



* Évolution par rapport à 2015.

SOURCE : IPSOS POUR L'OBSERVATOIRE EUROPÉEN DE LA CONSOMMATION DE VIN BIOLOGIQUE.

(Source : IPSOS – octobre 2021)

- La consommation de vin bio a doublé en 5 ans en France
- +50% au niveau européen
- Le prix moyen d'une bouteille a augmenté de +50% environ en 5 an

CRITÈRES EXTRA-FINANCIERS DU FOND

Le **FPCI VITIREV TERRADEV** complète ses objectifs financiers par des objectifs sociétaux. Les entreprises accompagnées devront se conformer à 5 des critères de développement durable déterminés par les Nations Unies (ODD 3/6/12/13/15).



BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



L'objectif est de réduire l'exposition des viticulteurs et/ou des riverains aux pesticides en préservant la qualité du produit final grâce à la traçabilité.

CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES



L'objectif est de réduire l'utilisation des intrants chimiques, mieux valoriser la biomasse et améliorer le recyclage/traitement des déchets.

EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT



L'objectif est de réduire la consommation d'eau et d'améliorer les traitements des effluents vinicoles.

MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES



L'objectif est de réduire l'empreinte carbone et la vulnérabilité liée au changement climatique en utilisant des cépages plus résistants

VIE TERRESTRE



L'objectif est l'augmentation de la biodiversité avec une évaluation préalable afin d'établir si le contexte est « normal » ou « dégradé » par rapport aux normes

LES EXPERTS DU FPCI VITIREV TERRADEV

CALAO FINANCE s'appuie également sur des experts métiers implantés en région Nouvelle Aquitaine tels que :



- **Jean-Baptiste BOUROTTE**

Administrateur au Conseil des Vins de **Saint-Emilion**, membre actif de l'association Bordeaux Oxygène, **conseiller au Commerce Extérieur** et **opérateur reconnu de la viticulture raisonnée**, il est propriétaire de **4 domaines** en région Nouvelle Aquitaine (labellisés HVE3) et d'une **maison de négoce certifiée** distributeur **Bio**.



- **Bertrand WEISGERBER**

Associé de Calao Finance, entrepreneur à succès, notamment dans la région Bordelaise où il a **développé le leader français de l'informatisation de la filière Viti-Vinicole (ID Systèmes)**, il se consacre désormais à la transition agroécologique en Nouvelle Aquitaine, avec une expérience de terrain sur le terroir de Cadillac, **en lien avec l'association Vignerons Bio Nouvelle-Aquitaine**.

Notre organisation dispose de **contacts clés** en région Nouvelle Aquitaine, afin de faciliter le sourcing et le suivi des projets d'investissement avec les différents organismes liés à la viticulture & à la transition agroécologique, et ce en lien avec la Région.

MOTEUR DE PERFORMANCE 1/2

La performance future* du Fonds a été modélisée en liaison avec des éléments de marché et l'avis des parties prenantes (experts métiers, investisseurs sponsors). Elle ne fait bien évidemment l'objet d'aucune garantie mais donne le cadre.

- Le Fonds investira dans 20 (à 25) exploitations viticoles de 2021 à 2024, soit 5/6 investissements par an ;
- L'articulation globale envisagée est un investissement à 60% en actions et 40% en obligations (7% / an) ;
- Sur une base de 20 prises de participations, nous considérons 1 défaut complet d'un investissement, 19 investissements dans des exploitations détenant pour la plupart le foncier, avec des multiples de sortie compris entre 1,4 et 2 ;
- Historiquement
 - La faillite d'une exploitation accompagnée financièrement est très rare ;
 - les terres viticoles en RÉGION NOUVELLE AQUITAINE se revalorisent en général chaque d'année, en moyenne de 3% par an depuis 10 ans selon les appellations (*source : Safer*);
- Compte tenu de la démarche d'amélioration des sols avec la transition agroécologique, cette revalorisation moyenne de 3% peut être significativement supérieure à des terres « classiques ».

() Cet objectif ne fait l'objet d'aucune garantie de la part de la Société de Gestion. Les simulations de performances ne sont pas un indicateur fiable et ne préjugent donc pas des performances futures du Fonds. Les hypothèses retenues pourront ou non se réaliser et ne constituent pas une analyse complète de tous les éléments susceptibles de déterminer la performance ou la contre-performance du Fonds.*

MOTEUR DE PERFORMANCE 2/2

- A cela s'ajoutera, notamment, la mise à jour de la politique commerciale/communication des exploitations avec la prise en compte du passage HVE3/Bio, ce qui sera créateur de valeur.
- Les exploitations auront vu leurs valeurs intrinsèques augmenter :
 - techniquement (critères ESG, économie d'eau, biodiversité, etc.) ;
 - commercialement (prix supérieurs compte tenu du passage à HVE3/Bio) ;
 - elles seront également rompues aux indicateurs ESG et à une bonne gouvernance, qui sont l'avenir et à même de rassurer/convenir à des investisseurs.
- A noter également que nous serons sur un temps « long » permettant d'atteindre significativement les améliorations environnementales qui seront significatives au vue des actions menées
- Les cessions seront variées : rachat par le dirigeant, sa famille, regroupements, des investisseurs français ou étrangers, etc...

Ces hypothèses nous amènent à un TRI* net investisseur se situant à 4/5 %.

() Cet objectif ne fait l'objet d'aucune garantie de la part de la Société de Gestion. Les simulations de performances ne sont pas un indicateur fiable et ne préjugent donc pas des performances futures du Fonds. Les hypothèses retenues pourront ou non se réaliser et ne constituent pas une analyse complète de tous les éléments susceptibles de déterminer la performance ou la contre-performance du Fonds.*

CONCLUSION : INTÉRÊT DU FONDS

LE FPCI CONCERNE UNE THÉMATIQUE MAJEURE D'AVENIR, SOURCE DE RENTABILITÉ PERMETTANT :

- de participer au développement d'une agriculture plus saine pour l'environnement ;
- de concilier les attentes sociétales et une meilleure rentabilité à moyen terme ;
- de mieux valoriser à terme les exploitations viticoles sélectionnées par le Fonds, car elles auront mis en place des indicateurs clés sur la qualité de leurs sols et seront équipées des meilleures technologies en matière d'agriculture raisonnée.

LA PERFORMANCE FINANCIÈRE DU FONDS S'APPRÉCIE AU REGARD :

- du rendement économique de la production et de la commercialisation ;
- de la revalorisation des actifs fonciers.