



La référence de l'investissement
dans les Actifs naturels

France Valley
INVESTISSEMENTS

FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY I

La Foncière Champenoise France Valley I relève de l'article 9 du règlement européen (UE) 2019/2088 dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR).



Sommaire

page 4

Investir en Champagne

page 5

Pourquoi souscrire ?

page 6

Le terroir

page 7

La vinification

page 8

L'objectif de gestion

page 9

La fiscalité

page 10

Les frais

page 11

Avertissements et risques

page 12

Questions/réponses

Investir en Champagne

Le Champagne se déguste pour les occasions exceptionnelles. Investir en Champagne est plus rare encore. Cette Appellation est dite d'Origine Contrôlée, sur un territoire délimité par l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) depuis 1927. Elle est aussi inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ce vin le plus connu au monde est aussi une marque protégée, dont la valeur a été estimée au septième rang mondial, tous secteurs d'activité confondus. « Champagne » est le mot français le plus connu dans le monde après « bonjour ».

Les expéditions totales de Champagne en 2022 s'élèvent à 326 millions de bouteilles, en progression de 1,6% par rapport à l'année précédente. Après une belle année 2021, ces résultats confirment le dynamisme global du marché du Champagne, tant en volume qu'en valeur. Ainsi, la valeur des expéditions dépasse, pour la première fois, les 6 milliards d'euros.

France Valley, seule Société de Gestion de Portefeuille agréée qui intervient en Champagne, propose d'investir à partir de 100.000€, dans une société qui a vocation à détenir des vignes dans plusieurs zones géographiques de la Champagne. France Valley vous permet d'investir sans avoir à vous soucier des opérations : sélection des vignes, réalisation d'une contre-expertise indépendante systématique avant l'acquisition, relation avec les vignerons et avec toute la filière, négociation et suivi des baux, vente du raisin aux négociants, fiscalité des Actionnaires, Assemblées Générales, Bulletins d'Informations Semestriels, liquidité (non garantie) des actions.

Source : Comité Champagne - 2023.

Point d'attention : France Valley est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (n° AMF GP-14000035).

La Foncière Champenoise France Valley I, qui dispose d'un Dépositaire (Société Générale), n'a cependant pas de visa de l'AMF.

En outre, cet investissement présente des risques de liquidité et les risques liés au marché du foncier viticole. Enfin, avant d'investir dans la Foncière Champenoise France Valley I, vous devez lire attentivement le Document d'Informations Clés et les Statuts, documents qui vous sont remis par votre conseiller.



Pourquoi souscrire ?

Un placement de long terme, tangible et durable

Une appellation prestigieuse, mondialement connue, pour chercher à valoriser votre patrimoine.

La Foncière Champenoise France Valley I a pour stratégie exclusive l'acquisition de vignes de l'appellation Champagne. (Il existe un risque de perte en capital).

Un investissement qui revendique un impact social et environnemental

La majorité des vignes sont achetées déjà exploitées par des vignerons indépendants qui n'ont pas les moyens de les acquérir, pour permettre le maintien d'une viticulture indépendante et familiale en Champagne. Nous incitons également nos vignerons à obtenir l'une des certifications suivantes :

Haute Valeur Environnementale, Viticulture Durable en Champagne ou Bio.

Une fiscalité adaptée

- L'investissement dans la Foncière peut permettre de bénéficier du dispositif de remploi de produit de cession dans le cadre de la cession de parts d'entreprise apportées à une holding (Dispositif 150-O B ter du CGI).
- **Votre investissement n'est pas soumis à l'IFI** (Impôt sur la Fortune Immobilière) sous réserve de détenir moins de 10% de la Foncière. (En contrepartie d'un risque de perte en capital).

Un investissement de plaisir

Un investissement plaisir, avec la possibilité d'utiliser son dividende pour acquérir des bouteilles de Champagne, à prix préférentiel, dans un catalogue constitué notamment de bouteilles de viticulteurs indépendants et de Coopératives à qui elle vend son raisin (rentabilité non garantie).

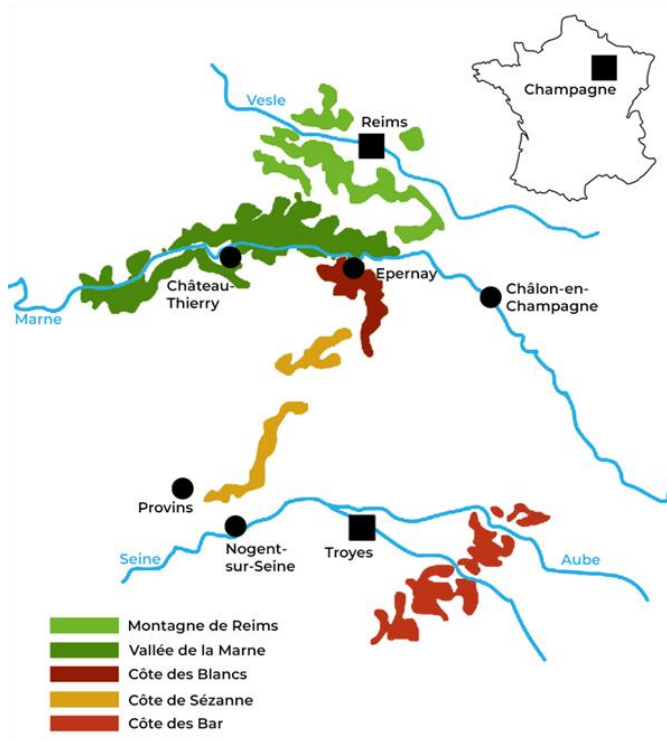
Point d'attention : les avantages fiscaux présentés ne sont pas automatiques, ils dépendent de la situation de chacun et ont pour contrepartie un risque de perte en capital et une durée de blocage des actions pendant une durée minimum. En outre, la liquidité ne peut être garantie.



Le terroir

L'appellation se découpe en cinq grandes régions dont les raisins, et donc les terres, sont plus ou moins recherchées. Chaque commune forme un cru : la Champagne en compte 320, pour produire du Champagne à partir de Pinot Noir (38%), de Pinot Meunier (32%) et du fameux Chardonnay (30%), qui donne notamment les blancs de blancs.

La Champagne est une des appellations les plus septentrionales, donc froide, avec une double influence climatique, océanique d'une part (qui lui apporte de l'eau en quantités régulières avec des contrastes thermiques peu marqués d'une saison à l'autre) et continentale d'autre part (responsable des gelées en hiver, parfois destructrices, mais aussi d'un ensoleillement favorable l'été).



Source : France Valley

La nature particulière des sols et sous-sols calcaires de la Champagne entraîne un bon drainage des eaux en cas de pluie et la constitution d'une large réserve d'eau en cas de sécheresse, ce qui permet aux racines de la vigne de s'alimenter dans les pires conditions météorologiques, comme lors de l'été 2018. La craie joue le rôle d'éponge, elle restitue l'eau tout l'été. Cet ensemble en fait un terroir unique au monde, ce qui lui a valu, en 2015, l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les premiers vignobles apparaissent en Champagne au IV^{ème} siècle. Ils manquent de disparaître pendant la guerre de cent ans, pour reprendre leur expansion pendant le XV^{ème} siècle, à la fin duquel ils compteront jusque 400 communes. Devenus les « vins de Champagne », c'est en 1887 que le Syndicat des Grandes Marques de Champagne obtient de la cour d'appel d'Angers un arrêt reconnaissant la propriété du mot Champagne exclusivement aux vins de la région, ce que confirmera le ministère de l'agriculture en 1905.

Risque de perte en capital : France Valley n'apporte aucune garantie sur la valeur des actions lors de leur cession. Elle dépendra du marché des terres viticoles en Champagne à la date de cession et au contexte économique général qui prévaudra. La durée de conservation conseillée est de 10 ans.

Risque de liquidité : France Valley n'apporte aucune garantie sur la liquidité, qui sera liée au dynamisme du marché des actions de la Foncière, et en dernier ressort, à celui des terres viticoles en Champagne.

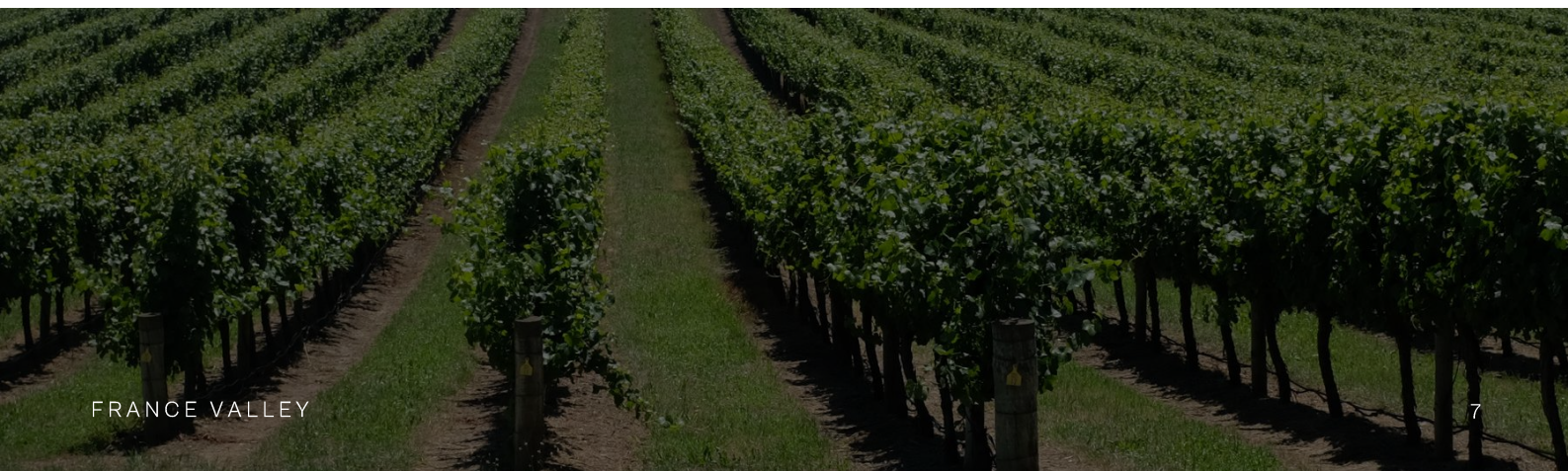
La vinification

Le vin lui-même existe dans sa forme pétillante depuis 1695 environ ; le secret de la méthode Champenoise aurait été inventé dans l'abbaye bénédictine de Hautvilliers près d'Épernay, par le moine Dom Pérignon. Cette méthode relève d'une chimie dont les principes ne sont expliqués que depuis Pasteur. C'est donc avant tout un art, qui se transmet de génération en génération.

Les principales étapes sont les suivantes :

- Récolte des seuls raisins arrivés à maturité.
- Pressurage rapide pour éviter la coloration du jus par les enveloppes noires des pinots.
- Acheminés en cuverie, les 100 litres de jus obtenus à partir de 150 kilos de raisin vont subir une première fermentation, à froid et souvent très rapide. Le vin est alors encore tranquille.
- Une autre fermentation, dite malolactique ou « malo », pourra éventuellement être déclenchée, pour transformer les acides maliques en acides lactiques. Des raisins particulièrement sucrés et riches en arômes pourront ne pas passer par cette étape pour conserver acidité, fraîcheur et les caractéristiques du terroir. Mais c'est prendre un risque de stabilité.
- Assemblage des vins de plusieurs terroirs, cépages et millésimes : c'est le secret du chef de cave de chaque Maison pour obtenir le Champagne qui la caractérise.
- Ensuite est ajoutée la liqueur, dite de tirage, pour apporter du sucre, des levures et éventuellement des adjuvants de fermentation.
- Une seconde fermentation s'opère alors en bouteille, sur plusieurs semaines voire plusieurs mois. C'est lors de cette fermentation qu'a lieu la « prise de mousse ».
- Une fois les levures mortes extraites pendant le remuage puis le dégorgement, une liqueur de dosage (ou d'expédition) sera ajoutée pour rééquilibrer l'acidité du vin et son taux de gaz carbonique. Le taux de sucre déterminera si le Champagne est Brut, Extra Brut voire Brut Nature. La vendange aura donc été stockée pendant au moins 15 mois !

Risques d'exploitation : le bail à métayage est un bail d'exploitant, dont la rémunération est prévue en nature, à hauteur du tiers des récoltes. Celles-ci peuvent s'avérer mauvaises et la réserve en vin clair insuffisante pour compenser la baisse. Ces récoltes dépendent de la météorologie et de phénomènes naturels tels que la sécheresse, les gelées, la grêle... Par ailleurs, la valeur de ces récoltes dépend du prix du raisin.



L'objectif de gestion

L'objectif de gestion concernant la Foncière Champenoise France Valley I est une performance d'environ 2,5 %* par an, en moyenne sur 10 ans. Cet objectif n'est pas garanti, il se base sur des hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser.

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

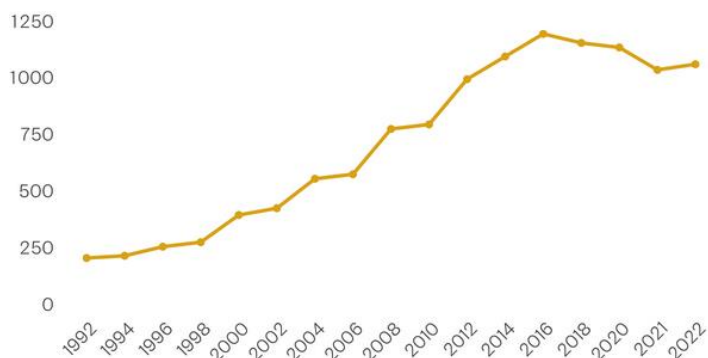
1. Rendement d'exploitation brut et net

Le rendement du bail à métayage, versé en raisins ensuite revendus, dépend du volume de la récolte et du prix de vente du raisin. Le rendement brut dépend donc des conditions météorologiques et du marché du raisin, fonction de l'offre et de la demande. Selon les hypothèses de France Valley, le rendement net de la Foncière serait de l'ordre de 0,6%* (après 0,5% de frais de gestion et les frais administratifs de la Foncière). Cette estimation n'intègre pas le surcroît de performance qui serait apporté par une rémunération en bouteilles à un prix négocié.

2. Capitalisation

L'évolution de la valeur des actions dépend de l'évolution du prix à l'hectare de vignes en Champagne. Sur les 25 dernières années, il a progressé de 5,5%** par an en moyenne, ce qui ne préjuge pas des performances futures.

K€ Évolution du prix d'un hectare de vigne en Champagne**



*Performance en numéraire. Les distributions en bouteilles à prix négociés peuvent améliorer la performance.

Source : estimation de la Société de Gestion au 31/12/2022 -

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

** Source : SAFER - 2023.

Point d'attention : la valeur des vignes sélectionnées par la Foncière Champenoise France Valley I pourra suivre une évolution différente de celle qui est présentée dans le graphique ci-dessus. La valorisation des actions est actualisée semestriellement.

Risques : l'investissement en actions de la Foncière Champenoise France Valley I présente un risque de perte en capital, en particulier si la durée d'investissement est courte, et présente un risque de liquidité. L'attention des Investisseurs est attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document. La capitalisation et le rendement mentionnés ci-dessus sont des chiffres moyens historiques, qui ne préjugent pas de la performance à l'avenir : par exemple, une vigne de la Côte des Blancs générera un rendement inférieur à celui d'une vigne de la Côte des Bar, mais constituera un patrimoine plus recherché. En outre, la performance dépendra du taux d'investissement en vignes, qui peut varier dans le temps.

Une fiscalité adaptée



Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Art.965 du CGI

Exonération à 100% d'IFI, sans limite de montant ou de durée, l'investissement sort tout simplement du calcul de l'assiette taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière, sous condition de détenir moins de 10% des actions de la Foncière et des droits de vote **(en contrepartie d'un risque de perte en capital)**.

Point d'attention : l'attention des Investisseurs est, en outre, attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document, en particulier des risques de perte en capital et de liquidité.

Les principaux frais*

Frais à la charge de l'investisseur lors de la souscription

Droit d'entrée maximum	2% (sans TVA)
Commission de souscription ¹	10% HT (12% TTC)

Frais de fonctionnement et de gestion facturés à la SA

Commission de gestion ²	0,50% par an (0,6% TTC)/an
Frais du dépositaire ³ (Société Générale)	3.500€ HT (4 200 € TTC) + 0,04% par an
Frais comptables	2 500€ HT (3 000 € TTC)
Frais administratifs ⁴	
Frais d'exploitation	

Frais d'acquisition des actifs ⁵

Frais d'expertise ⁶	0,1% HT (0,12% TTC) environ
Commission de transaction	5 % HT (6% TTC)
Frais de notaire/Droits de mutation	7,5% environ



© Crédit photo : France Valley – Vignes en Champagne, à Marfaux-Belval

*Ces frais sont indiqués HT (hors taxes). La TVA s'applique en sus, mais la Foncière récupère cette TVA, l'impact économique pour l'investisseur correspond donc aux frais HT et non TTC (toutes taxes comprises).

(1) Ces frais permettent de couvrir les frais juridiques, fiscaux et financiers de constitution de la Foncière, de réalisation de l'augmentation de capital et d'assurer la prospection commerciale et la collecte des capitaux.

(2) Ces frais permettent de rémunérer France Valley pour la gestion de la Foncière.

(3) Commission variable : 0,04% de l'actif.

(4) Dont frais bancaires, frais d'édition et d'envoi des bulletins d'information et des documents liés aux Assemblées.

(5) L'ensemble de ces frais est capitalisé à l'actif de la Foncière. (6) Estimation ; préalablement à l'acquisition des vignes, France Valley fait réaliser une contre-expertise par un Expert indépendant de la Société de Gestion.

Avertissements et risques

L'investissement dans des parts de la Foncière Champenoise France Valley I est réservé aux personnes susceptibles par leur connaissance et leur souci de diversification des placements financiers de prendre en compte les particularités de cette forme d'investissement. L'investissement dans ces parts présente un certain nombre de risques, dont notamment les risques suivants :

Risque de liquidité : France Valley n'apporte aucune garantie sur la liquidité, qui sera liée au dynamisme du marché des actions de la Foncière Champenoise France Valley I et à celui des terres viticoles en Champagne. La durée de conservation conseillée est de 10 ans.

Risque de perte en capital : France Valley n'apporte aucune garantie sur la valeur des actions lors de leur cession. Elle dépendra du marché des terres viticoles en Champagne à la date de cession et du contexte économique général qui prévaudra. La valeur de retrait des actions est actualisée semestriellement.

Risque d'exploitation : le bail à métayage est un bail d'exploitant, dont la rémunération est prévue en nature, à hauteur du tiers des récoltes. Celles-ci peuvent s'avérer mauvaises et la réserve insuffisante pour compenser la baisse. Ces récoltes dépendent de la météorologie et de phénomènes naturels tels que la sécheresse, les gelées, la grêle...

Par ailleurs, la valeur de ces récoltes dépend du prix du raisin.

Blocage des parts : le risque de contrepartie est le risque de défaillance du locataire conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et de la valeur du domaine viticole. Ce risque est atténué par le paiement du bail en nature.



Questions/réponses

Combien de bouteilles, de quelle marque, puis-je percevoir ?

L'Assemblée Générale fixera le dividende.

Il sera alors proposé à chaque Actionnaire d'utiliser celui-ci pour acheter des bouteilles, à prix préférentiel, au sein d'un catalogue. Le nombre de bouteilles dépendra du rendement effectif de la Foncière et du prix auquel elles sont négociées. A titre indicatif, un investissement de 18.000€, sur la base d'un rendement de 0,6% et d'un prix unitaire des bouteilles de 18€ (non garantis), correspondrait à une conversion du dividende en 6 bouteilles de Champagne.

Le catalogue proposé sera constitué notamment des marques de vigneron indépendants et de Coopératives auxquelles la Foncière vend son raisin, ainsi que des marques des exploitants des vignes détenues, quand ceux-ci réalisent leur propre Champagne.

Comment suis-je informé de l'évolution de mon investissement ?

France Valley communiquera à tous les Actionnaires un Bulletin d'Information Semestriel relatant les principaux événements intervenus sur la période et actualisant la valeur des actions. Par ailleurs, les Actionnaires seront amenés, en Assemblée Générale, (consultation par correspondance) à se prononcer sur les comptes de la Foncière et le dividende versé. Toutes ces informations sont, en outre, rendues disponibles sur un espace personnel accessible à chaque Investisseur.



Quand et comment est organisée la liquidité ?

La liquidité n'est pas garantie. Elle est organisée avec un mécanisme de retrait/souscription ; la liquidité est fonction des demandes de souscription d'actions enregistrées par la Société de Gestion : les demandes de sortie des Actionnaires peuvent être compensées par les nouvelles souscriptions.

Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des actions ou sur le prix de cession.

La Société de Gestion a également pour objectif (non garanti) de conserver 10% de trésorerie afin d'assurer de la liquidité, dans le cas où le marché du retrait/souscription serait bloqué. En dernier ressort, la Foncière pourra céder des actifs viticoles, ce qui n'est pas garanti et peut prendre du temps.

Attention : la liquidité n'est pas garantie, que ce soit en termes de délai ou de prix ; la cession des actions sur le marché secondaire peut s'avérer difficile et nécessiter un délai pour trouver un acquéreur ; **les conditions de cession des actions en termes de prix peuvent varier en fonction du temps.**

Pourquoi investir en Champagne ?

Le vignoble de manière générale, et l'appellation Champagne tout spécialement, occupent une place particulière dans le patrimoine foncier français. Le vin est le second secteur d'exportation français* dont un tiers en valeur provient du Champagne*. La terre et le travail des vigneron produisent une richesse qui pèse économiquement, et qui construit pour les propriétaires un patrimoine dont la valeur a considérablement progressé : en 1980 un hectare en Champagne valait 76.000€**, contre près de 1,1M€*** environ aujourd'hui (ce qui ne préjuge pas des performances futures). Devant ces prix, l'Union des Maisons de Champagne qui fédère les négociants indique « on est en droit de les trouver exagérés, mais ils ont au moins le mérite de témoigner de la parfaite observation de la réglementation de l'appellation car si on pouvait planter partout, la terre des vignobles ne vaudrait pas aussi cher ».**

*Source : Comité Interprofessionnel du Vin et du Champagne.

** Source : Union des Maisons de Champagne (UMC).

*** Sources : Safer - 2023

Pourquoi investir dans la Foncière Champenoise France Valley I ?

Investir dans la Foncière Champenoise France Valley I permet de diversifier son patrimoine avec un actif séculaire tangible, difficilement accessible aux épargnants, tout en bénéficiant du cadre offert par la seule Société de Gestion agréée intervenant en Champagne.

Comment sont sélectionnées les vignes acquises ?

Les acquisitions pourront être réalisées dans toute l'appellation Champagne, dans un souci de diversification. Une attention particulière sera portée sur plusieurs éléments : l'honorabilité de l'exploitant, l'âge des porte-greffes, la présence de manquants (pieds morts ou arrachés), la qualité de l'entretien de la vigne, la mise en place d'une exploitation soucieuse de l'environnement, la nature des sols, le marché foncier local...

Ces éléments sont notamment analysés à l'occasion d'une contre-expertise conduite par un expert indépendant de la Société de Gestion, préalablement à toute acquisition. Ces vignes peuvent être de toutes surfaces, pourvu que la production soit suffisante pour vendre le tiers de raisin qu'elles produisent.

Quelle est l'activité de la Foncière Champenoise France Valley I ?

La Foncière Champenoise France Valley I sera propriétaire de vignes dont elle sera coexploitante avec des vigneron. En effet, ces vignes sont louées sous la forme d'un bail à métayage nature, bail au titre duquel la Foncière Champenoise France Valley I perçoit 1/3 de la récolte de raisin. Les revenus de la Foncière proviennent de la revente de ce raisin aux négociants, directement ou indirectement. La Foncière disposera donc d'une carte de récoltant, et générera des revenus de nature agricole. Elle prend, avec le preneur de bail, un risque d'exploitation.

Quelle est la stratégie d'investissement de la Foncière Champenoise France Valley I ?

La Foncière Champenoise France Valley I, qui investira exclusivement dans des vignes détenant l'appellation Champagne, pourra réaliser des opérations dans toute la zone géographique. Par exemple des vignes sises sur la Montagne de Reims ou les côteaux sud d'Épernay pourront constituer un socle patrimonial solide. Il sera cependant moins rentable en termes d'exploitation. A contrario des vignes à l'Ouest de la vallée de la Marne seront plus sensibles aux variations des prix du foncier en cas de baisse, en contrepartie elles généreront des revenus plus élevés : en effet, la qualité et la rareté des terres se répercute sur leur prix, mais beaucoup moins dans le prix du raisin, dont la vente constitue les revenus de la Foncière en paiement du bail à métayage.

Comment souscrire ?

Pour souscrire des actions de la Foncière Champenoise France Valley I, vous devez vous rapprocher de votre conseiller. Celui-ci, en relation avec France Valley, pourra répondre à vos questions, et vous communiquera un dossier de souscription, qui comprend : un bulletin de souscription, un questionnaire de connaissance client et un test d'adéquation, le document d'Informations clés ainsi que les statuts de la foncière.

Exonération d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Les souscriptions sont exonérées d'IFI à hauteur de 100% (sortie de l'assiette taxable IFI), sans limite de montant et de durée, à condition que l'Investisseur détienne moins de 10% du capital et des droits de vote. En contrepartie, l'Investisseur prend un risque de perte en capital.

Fonctionnement de l'Apport-Cession (150-0 B ter du CGI)

Le plus souvent, les dirigeants apportent leurs titres dans une holding peu de temps avant de céder leur société. De ce fait, au moment de la vente, ils ne respectent pas le délai de trois ans de détention nécessaire pour bénéficier du report d'imposition sur les plus value réalisée. Ils ont alors la possibilité de réinvestir dans la Foncière Champenoise France Valley I. La holding peut conserver le bénéfice du report d'imposition en réinvestissant, dans un délai de 24 mois suivant la cession des titres de la société, au moins 60% du produit de cession dans une PME éligible : activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière (dont la Foncière Champenoise France Valley I). En outre, il sera nécessaire que la holding conserve ces actions au moins 12 mois (mais la durée d'investissement conseillée est de 10 ans). Outre ce délai de détention fiscal, en contrepartie, l'investisseur prend un risque de perte en capital. Enfin, l'investisseur reste libre quant à l'allocation des 40% non investis.





Visionnez la Carte
de nos Investissements Viticoles

Ce document est non contractuel. Sa communication ne constitue ni une prestation de conseil en investissement financier ou de placement, ni une recommandation fiscale. Ce document a vocation à informer le lecteur sur le fonctionnement de la Foncière Champenoise France Valley I, en mettant en avant ses risques et avantages.



La marque de la gestion
forestière responsable
FSC™ C147178

FRANCE VALLEY
Société de Gestion de Portefeuille 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 associés@france-valley.com

www.france-valley.com