

## CHAMPAGNE INFOS

**BULLETIN SEMESTRIEL  
D'INFORMATION**

ACTIVITÉ DU SECOND SEMESTRE 2023

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous communiquer ce nouveau Bulletin Semestriel qui rend compte de l'activité de vos GFV et Foncières en Champagne du second semestre 2023. Pour rappel, le déroulement des vendanges a été présenté dans le précédent Bulletin, vers lequel nous vous renvoyons donc s'agissant de cette actualité. Ce bulletin est concentré sur les acquisitions de la période et l'actualité financière de l'exercice comptable 2023.

L'année 2023 a été marquée par une belle vendange en volume et un prix du raisin qui a progressé. Rappelons ici que vos GFV et Foncières sont rémunérés par les exploitants locataires en raisin à hauteur du tiers de la récolte, qui est ensuite apporté en coopérative (Nicolas Feuillatte ou coopératives de chaque village) ou vendu au négoce (Veuve Clicquot, Moët, Vrancken, Maison Burtin et Alexandre Bonnet). Ainsi vos GFV et Foncières réalisent un résultat comptable un peu supérieur aux prévisions, ce qui permet de doter les reports à nouveau afin d'absorber d'éventuelles années plus difficiles, tout en versant chacun un dividende de 1 %\*, à l'exception de la Foncière II qui est encore en phase de constitution de son patrimoine et qui verse un dividende de 0,5 %\*.

**LE CHIFFRE À  
RETENIR :****+2,3 %\***Evolution de valeur des vignes  
libres des GFV et Foncières

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.



# Hausse du prix des parts

La progression des valeurs libres du vignoble champenois sur la base de l'actualisation des valeurs par nos experts indépendants est de 2,3 % en moyenne, mais de manière inégale entre les communes de l'appellation.

A la date de la rédaction de ce Bulletin Semestriel nous ne disposons pas encore des chiffres officiels de l'évolution 2023 du prix des vignes en Champagne édités par la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), aussi les hausses de prix de part décidées par la Société de Gestion ont été limitées à 1 %.

Seul le GFV IV, qui a ouvert sa phase de collecte de capitaux en décembre dernier et qui n'a pas encore acquis de vignes, ne verse pas de dividende et ne voit pas sa valeur de part progresser. Ce GFV IV ne fait donc pas l'objet d'une présentation spécifique dans ce Bulletin Semestriel.

Comme chaque année vous pourrez utiliser votre dividende qui vous sera versé début juillet, après la tenue des assemblées générales, pour acquérir des bouteilles dans le catalogue qui vous sera proposé prochainement. Les associés du GFV IV peuvent aussi en bénéficier, dans la limite de 1 % environ du montant de leur souscription.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.



Arnaud Filhol  
Directeur Général



# Sommaire



04

Actualités

05

Point ESG

06-08

GFV Champenois France Valley I

09-11

GFV Champenois France Valley II

12-15

GFV Champenois France Valley III

16-20

Foncière Champenoise France Valley I

21-24

Foncière Champenoise France Valley II

25

Risques

# Actualités



En 2023 les expéditions totales de Champagne se sont élevées à 299 millions de bouteilles, marquant une baisse de 8,2 %\* en volume par rapport à l'année précédente, pour 6 milliards d'euros. Cependant, malgré cette diminution, la Champagne a réussi à retrouver un niveau d'expédition similaire à celui d'avant la crise sanitaire. Pour mieux comprendre, il est essentiel de se pencher sur les chiffres des années précédentes. En 2019, l'industrie du Champagne avait expédié 297,3\* millions de bouteilles, mais l'année suivante, en 2020, les ventes avaient chuté de manière drastique, enregistrant une baisse de 18 % en raison de la crise liée au Covid-19. Les années 2021 et 2022 en revanche avaient été marquées par un rebond spectaculaire, avec une augmentation de 33 %\* des ventes en deux ans, atteignant ainsi plus de 325 millions de bouteilles à la fin de 2022, un record.

En 2023, la France, qui reste le marché principal pour le Champagne, a enregistré une baisse de 8,2 %, avec 127\* millions de bouteilles vendues. Cette baisse s'explique en partie par l'inflation qui a pesé sur les budgets des ménages tout au long de l'année, affectant ainsi la consommation de Champagne sur le marché national.

D'un autre côté, les exportations de Champagne ont également connu une baisse de 8,2 %, avec 172\* millions de bouteilles vendues en 2023 par rapport à l'année précédente. Cependant, il est essentiel de noter que ce chiffre dépasse nettement le niveau de 2019, qui était de 156\* millions de bouteilles. Cette performance à l'exportation est d'autant plus remarquable que les exportations représentent désormais plus de 57 % des ventes totales de Champagne, contre 45 % il y a dix ans. Cette augmentation significative peut en partie s'expliquer par le surstockage des distributeurs en 2022, par crainte de pénurie, qui a eu un impact sur les chiffres de 2023. Cette baisse semble surtout avoir affecté les coopératives (-16,1%), un peu moins les maisons de négoce (-8,6%) et les vigneron indépendants (-2,6%), ce que nous confirment les exploitants des vignes de France Valley qui produisent du Champagne. Cette résistance pourrait s'expliquer par l'investissement croissant qu'ils réalisent dans leur capacité de réception du public, pour tirer parti de l'œnotourisme. Malgré la baisse des volumes, la Champagne a réussi à maintenir son chiffre d'affaires au-dessus de 6 milliards d'euros grâce à la montée en gamme des cuvées, en particulier à l'exportation. Les prix ont augmenté de près de 11%\*. Cette stratégie a permis de compenser la baisse des volumes par des ventes de produits de qualité supérieure. En somme, l'industrie du Champagne en France a réussi à surmonter les défis des dernières années et à retrouver sa stabilité en 2023, grâce à une stratégie axée sur la qualité et l'exportation.

\*source : Comité Champagne 2023 - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps - il existe un risque de perte en capital.

# Point ESG

Vos GFV et Foncières sont engagés dans la préservation de l'environnement et la recherche d'impact social. Comme il est rappelé dans les informations précontractuelles règlementaires, l'objectif est que le taux de certification environnementale des viticulteurs partenaires (Haute Valeur Environnementale - HVE- ou Viticulture Durable en Champagne - VDC - ou Agriculture Biologique) soit supérieur à celui constaté en Champagne. Le taux de certification environnementale des exploitants en Champagne est de 39 %. En surface, le taux passe à 68 % montrant que ce sont les exploitants les plus importants qui réalisent cet investissement (source : CIVC Mars 2023).

Le taux d'exploitants certifiés est de 72 % dans la Foncière I (83 % le seront lors de la vendange 2024), et ce taux est de 88 % en surface. Dans tous les autres véhicules, la totalité des exploitants et des surfaces sont certifiées. Vos GFV et Foncières sont donc en avance sur l'ensemble de l'appellation.

France Valley a décidé de désormais ne plus confier l'exploitation des vignes à des viticulteurs qui ne sont pas certifiés ou n'ont pas engagé cette démarche. S'agissant de l'agriculture biologique, elle est rare en Champagne. Cela n'empêche pas que nombre de nos viticulteurs la pratiquent en réalité, les années où la vigne n'est pas ou peu touchée par les parasites (mildiou notamment).

S'agissant de l'impact social tel que votre gestionnaire s'est engagé à le pratiquer, il consiste à privilégier une viticulture familiale et indépendante en Champagne. 90 % des vignes en Champagne appartiennent aux viticulteurs indépendants, 10 % aux maisons de négoce. Cet équilibre doit en outre être maintenu pour que les livreurs de raisin puissent bénéficier d'un prix du raisin avantageux, leur permettant de vivre décemment de leur métier. Dans ce contexte, sur treize acquisitions réalisées en 2023, douze ont permis de maintenir l'exploitant en place lorsque le propriétaire des vignes vendait alors que le vigneron ne disposait pas des moyens de les acheter lui-même. Une autre opération a, elle, permis l'extension du domaine exploité par une famille. Ainsi, l'objectif de 50 % d'opérations en faveur de cette population qui ne peut acquérir les vignes qu'elle exploite est-il atteint, puisqu'il est en fait de 100 %.

## France Valley – Signataire des PRI

France Valley est signataire des *Principles for Responsible Investment* (PRI) mis en place par les Nations Unies dont le but est de mieux aligner les intérêts des investisseurs sur les objectifs plus larges de la Société.

## Contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD)

La Foncière Champenoise France Valley I répond à 4 des 17 Objectifs de développement durable des Nations Unies.



## Certification environnementale

La Foncière est composée d'actifs viticoles dont les exploitants bénéficient d'une certification environnementale privée visant à promouvoir une exploitation raisonnée des vignes (ou sont en cours de certification), dans une proportion supérieure à celle constatée dans l'appellation. Les certifications considérées par France Valley sont la certification HVE (Haute Valeur Environnementale), VDC (Viticulture Durable en Champagne) ou AB (Agriculture Biologique).



## Fonds classé Article 9 SFDR

Fonds classé « article 9 » au sens du règlement européen SFDR, ce qui signifie que la Foncière poursuit un objectif d'investissement durable au niveau environnemental : la protection et à la préservation de la biodiversité et des écosystèmes ainsi que l'investissement dans les communautés économiquement défavorisées. Cette catégorie comprend les actifs les plus vertueux au sens de l'Europe.



# GFV CHAMPENOIS FRANCE VALLEY I

## VIGNES EXPLOITÉES PAR FRANÇOIS GODART

Nous vous rappelons que votre GFV ne réalise pas de nouvelles acquisitions de vignes et se concentre sur l'exploitation de son domaine viticole. Les vignes constituant le patrimoine de votre GFV sont exploitées par François Godart, dans le cadre d'un bail à métayage nature au tiers franc qui a été signé lors de l'acquisition. Le principe est que votre GFV est rémunéré par l'exploitant en percevant un tiers de la récolte de l'année. Il est ainsi co-exploitant des vignes (bien qu'il ne prenne pas part aux frais de l'exploitation), et réalise son chiffre d'affaires en vendant ce raisin à Veuve Clicquot Ponsardin et Moët.

Ce fonctionnement signifie que votre GFV est exposé aux mêmes risques que l'exploitant s'agissant de la quantité de la récolte, de sa qualité et de la fluctuation des prix du raisin. Cette année le poids maximum récoltable par hectare avait été arrêté par la préfecture à 11.400 kg (donc un tiers pour votre GFV ou votre Foncière). En outre, la réserve individuelle de moûts dans laquelle il est possible de puiser pour compenser les mauvaises récoltes, a été portée au niveau légal de 10.000 kg contre 8.000 kg les années précédentes.

La belle année de récolte a permis de percevoir le maximum de raisin en rémunération du bail, soit 11.745 kg\*. En outre, la réserve a été complétée de 2.060\* kg ; elle est donc à son niveau maximum.



### Caractéristiques

GFV : Groupement Foncier Viticole  
Statut : Souscriptions fermées  
Capital : Variable  
Durée du GFV : 99 ans  
Date de création : 10/04/2018  
N° SIREN : 838 949 154  
Dépositaire : Société Générale Securities Services  
Évaluateurs : Cabinet IVBSA

### Chiffres-clés au 31.12.2023

Capitalisation au prix de souscription	4 741 380 €
Prix de souscription	104 €
Valeur de retrait	93,60 €
Taux d'investissement en vignes	89 %
Parts en attente de retrait	0
Nombre d'associés	128
Surface	3,224 ha
Endettement bancaire	0 €

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

## POINT COMPTABLE

Pour cet exercice clos le 31 décembre 2023, le Groupement réalise un chiffre d'affaires de 87.894 €\* (contre 98.094 € en 2021). Le volume d'affaires a en réalité augmenté, mais votre GFV reconnaissant le chiffre d'affaires à l'encaissement, il peut varier d'une année sur l'autre en fonction des dates de paiement des factures de raisin. S'ajoutent des produits financiers pour 9.400 €, en forte hausse compte tenu de la rémunération des comptes à terme sur lesquels la trésorerie est placée. Les charges s'élèvent à 41.080 €\* (contre 33.771 € l'année passée), essentiellement composées de la commission de gestion de la période écoulée, des honoraires du dépositaire et comptables.

Ce sont ajoutés 6.479 € de participation au coût des entreplantations pour remplacer les pieds manquants ou non productifs dans la vigne.

Il en ressort un résultat net de 55.134 € représentant environ 1,22 €\* par part du Groupement, dont le prix de souscription est de 104 €. Il est proposé aux Associés (lors de l'Assemblée Générale devant se tenir prochainement et pour laquelle vous avez été invités à participer par correspondance), de distribuer 1,04 €\* par part, soit 1 %\* du prix de souscription de l'exercice 2023. Il est proposé d'affecter le solde au report à nouveau. Cette performance ne préjuge pas de la rentabilité des prochaines années, qui fluctue avec la récolte et le prix du raisin.

### Dividende

**31/12/2023 : 1 %**

**(1,04 € par part)\***

**(sous réserve d'approbation  
de l'Assemblée Générale, versé  
d'ici le 30/06/2024)**

## POINT PATRIMOINE

### APPELLATION

CHAMPAGNE



### RÉGION VITICOLE

COTEAUX SUD D'ÉPERNAY



### COMMUNES

MOUSSY, PIERRY, VINAY, CHAVOT



### CRU

CRU ORDINAIRE



### SURFACE TOTALE

3.224 HA



### CÉPAGES

CHARDONNAY (33 %)

PINOT MEUNIER (53 %)

PINOT NOIR (14 %)



### DATE D'ACQUISITION

FÉVRIER 2019 (3,1195 HA)

SEPTEMBRE 2020 (0,1045 HA)



### PRIX D'ACQUISITION

3,240 M€

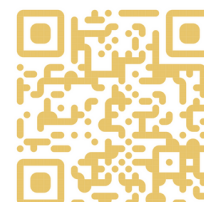
1.004 K€ / HA



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

Il existe un risque de perte en capital.

Carte de nos  
Investissements  
Viticoles



## VALORISATION

La valeur des vignes de votre GFV fait l'objet d'une expertise indépendante réalisée par un expert foncier agréé par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière chaque fin d'année. Votre Société de Gestion calcule ensuite la valeur des parts. Cette année, la valeur libre des vignes de votre GFV progresse de 2,6 %\* (soit une progression de 7 % depuis l'acquisition). Par ailleurs la valeur occupée progresse de 3,7 %\*, compte tenu du fait que s'ajoute progressivement la reprise de décote pour occupation au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'échéance du bail. Ainsi, la valeur de reconstitution des parts progresse (elle correspond à ce qu'il faudrait déboursier par part pour reconstituer le patrimoine, tous frais inclus).

Votre Société de Gestion a décidé d'augmenter le prix de la part cette année encore, mais compte tenu des résultats plus mitigés de l'industrie du Champagne et en l'absence de la publication de l'indice du prix des terres par la SAFER, cette hausse a été limitée à 1 %\*. Le prix de souscription passe donc de 104 € à 105 €, à compter du 5 avril 2024. Cette performance ne préjuge pas des performances futures, le prix des vignes fluctuant au gré de l'offre et de la demande.

### Evolution du prix de souscription : 1 %\*

**Prix de souscription : 105,00 €\***

**Valeur de retrait : 94,50 €\***

**Valeur de réalisation : 87,26 €\***

**Valeur de reconstitution : 107,61 €\***

## LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre GFV est de 10 ans à compter de l'acquisition des vignes, période à l'issue de laquelle François Godart prendra sa retraite et s'est engagé à libérer les vignes. Elles pourront donc alors être cédées.

## TRANSMISSION

Nous vous rappelons que, si vous souhaitez faire bénéficier vos héritiers de l'abattement de 75 % sur la valeur des vignes pour calculer les droits de transmission jusque 300.000 €, 50 % d'abattement au-delà, il était nécessaire que vous conserviez vos parts au moins deux ans. C'est désormais chose faite. Notez que par ailleurs, pour bénéficier de ce dispositif, vos héritiers doivent eux-mêmes conserver les parts pendant 5 ans. Ainsi, il ne reste plus que quelques mois pour de bénéficier de ce dispositif et donc pour organiser la donation des parts, en prévision d'une vente des vignes et de l'organisation de la liquidité en 2029 ou 2030 (non garantie).

## ESG

Ce GFV poursuit des objectifs d'impacts environnementaux et sociaux. Le premier objectif est que le taux de certification environnemental des vigneron exploitant les vignes des véhicules d'investissements soit de plus de 50 %. Ce taux est ici de 100 %, François Godart étant certifié Haute Valeur Environnementale.

Le second objectif est sociétal, en faisant en sorte que 50 % au moins des acquisitions réalisées permettent le maintien d'une exploitation familiale indépendante. C'est le cas ici à 100 % puisque l'acquisition des vignes a permis à François Godart de poursuivre son activité.

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

Il existe un risque de perte en capital.





# GFV CHAMPENOIS FRANCE VALLEY II

## VIGNES EXPLOITÉES PAR VINCENT TESTULAT

Votre GFV ne réalise pas de nouvelles acquisitions de vignes et se concentre sur l'exploitation de son domaine viticole. Les vignes constituant le patrimoine de votre GFV sont exploitées par Vincent Testulat, dans le cadre d'un bail à métayage nature au tiers franc qui a été signé lors de l'acquisition. Le principe est que votre GFV est rémunéré par l'exploitant en percevant un tiers de la récolte de l'année. Il est ainsi co-exploitant des vignes (bien qu'il ne prenne pas part aux frais de l'exploitation) et réalise son chiffre d'affaires en vendant ce raisin à des coopératives ou des négociants. C'est cette dernière option qui a été retenue, en l'occurrence avec la société de Vincent Testulat elle-même, puisqu'elle a développé une activité de négoce. Ce dispositif permet à Vincent Testulat de pouvoir rémunérer votre GFV sans perdre de raisins. Ce fonctionnement signifie que votre GFV est exposé aux mêmes risques que l'exploitant s'agissant de la quantité de la récolte, de sa qualité et de la fluctuation des prix du raisin.

Cette année le poids maximum récoltable par hectare avait été arrêté par la préfecture à 11.400 kg (donc un tiers pour votre GFV ou votre Foncière). En outre, la réserve individuelle de moûts dans laquelle il est possible de puiser pour compenser les mauvaises récoltes, a été porté au niveau légal de 10.000 kg contre 8.000 kg les années précédentes. La belle année de récolte a permis de percevoir le maximum, soit 10.770 kg\*. En outre la réserve a été complétée de 3.056 kg\*. Elle est donc à son niveau maximum.

### Caractéristiques

GFV : Groupement Foncier Viticole  
Statut : Souscriptions fermées  
Capital : Variable  
Durée du GFV : 99 ans  
Date de création : 06/11/2018  
N° SIREN : 843 804 774  
Dépositaire : Société Générale Securities Services  
Évaluateurs : Cabinet IVBSA

### Chiffres-clés au 31.12.2023

Capitalisation au prix de souscription	4 086 828 €
Prix de souscription	107 €
Valeur de retrait	96,30 €
Taux d'investissement en vignes	86 %
Parts en attente de retrait	0
Nombre d'associés	101
Surface	2,8344 ha
Endettement bancaire	0 €

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

## POINT COMPTABLE

Pour cet exercice clos le 31 décembre 2023, le Groupement réalise un chiffre d'affaires de 82.929 €\* (contre 90.901€ en 2021). Le volume d'affaires a en réalité augmenté, mais votre GFV reconnaissant le chiffre d'affaires à l'encaissement, il peut varier d'une année sur l'autre en fonction des dates de paiement des factures de raisin. S'ajoutent des produits financiers pour 10.417 €, en forte hausse compte tenu de la rémunération des comptes à terme sur lesquels la trésorerie est placée. Les charges s'élèvent à 32.043 €\* (contre 43.972 € l'année passée, pendant laquelle deux salariés étaient portés, notamment pour respecter les dispositions fiscales de la réduction d'Impôt sur le Revenu, ce qui n'avait plus lieu d'être en 2023). Ces charges sont essentiellement composées de la commission de gestion de la période écoulée, des honoraires du dépositaire et comptables.

Il en ressort un résultat net de 62.132 € représentant environ 1,64 €\* par part du Groupement, dont le prix de souscription est de 107 €\* . Il est proposé aux Associés (lors de l'Assemblée Générale devant se tenir prochainement et pour laquelle vous avez été invités à participer par correspondance), de distribuer 1,07 €\* par part, soit 1 %\* du prix de souscription de l'exercice 2023. Il est proposé d'affecter le solde au report à nouveau. Cette performance ne préjuge pas de la rentabilité des prochaines années, qui fluctue avec la récolte et le prix du raisin.

### Dividende

**31/12/2023 : 1 %**

**(1,07 € par part)\***

**(sous réserve d'approbation  
de l'Assemblée Générale,  
versé d'ici le 30/06/2024)**

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

## POINT PATRIMOINE

### APPELLATION

CHAMPAGNE



### RÉGION VITICOLE

VALLÉE DE LA MARNE



### COMMUNES

MAREUIL-LE-PORT



### CRU

CRU ORDINAIRE



### SURFACE TOTALE

2.8344 HA



### CÉPAGES

PINOT MEUNIER (100 %)



### DATE D'ACQUISITION

MARS 2020



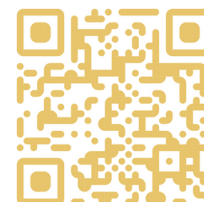
### PRIX D'ACQUISITION

2,728 M€

963 K€ / HA



Carte de nos  
Investissements  
Viticoles



## VALORISATION

La valeur des vignes de votre GFV fait l'objet d'une expertise indépendante réalisée par un expert foncier agréé par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière chaque fin d'année. Votre Société de Gestion calcule ensuite la valeur des parts. Cette année, la valeur libre des vignes de votre GFV ne progresse pas (après 7 % de hausse depuis l'acquisition). Cette progression modeste tient à un marché attentiste en 2023. Par ailleurs la valeur occupée progresse de 1,2 %\*, compte tenu du fait que s'ajoute progressivement la reprise de décote pour occupation au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'échéance du bail. Ainsi, la valeur de reconstitution des parts progresse (elle correspond à ce qu'il faudrait déboursier par part pour reconstituer le patrimoine, tous frais inclus).

Votre Société de Gestion a décidé d'augmenter le prix de la part cette année encore, mais compte tenu des résultats plus mitigés de l'industrie du Champagne et en l'absence de la publication de l'indice du prix des terres par la SAFER, cette hausse a été limitée à 1 %\*. Le prix de souscription passe donc de 107 € à 108 €, à compter du 5 avril 2024. Cette performance ne préjuge pas des performances futures, le prix des vignes fluctuant au gré de l'offre et de la demande.

### Evolution du prix de souscription : 1 %\*

Prix de souscription : 108,00 €

Valeur de retrait : 97,20 €

Valeur de réalisation : 95,24 €

Valeur de reconstitution : 117,13 €

## LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre GFV est de 10 ans à compter de l'acquisition des vignes, sachant que la liquidité pourra être véritablement organisée quand le bail touchera à sa fin. S'agissant d'un bail à long préavis d'une durée de 25 ans, les vignes seront valorisées sur la base d'une valeur libre quand il ne restera plus que 5 années à courir. Elles pourront alors être cédées et le GFV liquidé (sans garantie), donc à l'horizon 2040.

## TRANSMISSION

Nous vous rappelons que, si vous souhaitez faire bénéficier vos héritiers de l'abattement de 75 % sur la valeur des vignes pour calculer les droits de transmission jusque 300.000 €, 50 % d'abattement au-delà, il est nécessaire que vous conserviez vos parts au moins deux ans, ce qui est désormais le cas de tous les associés. Il vous est donc désormais possible de réaliser la donation de vos parts. Notez que vos héritiers devront conserver leurs parts pendant une durée de 5 ans à compter de la transmission, aussi faudra-t-il envisager d'organiser la donation des parts au moins 5 ans avant la cession des vignes, soit avant fin 2035. Si vos héritiers conservaient les parts 5 années supplémentaires, le montant pouvant bénéficier de l'abattement de 75 % pourra être porté à 500.000 €.

## ESG

Ce GFV poursuit des objectifs d'impacts environnementaux et sociaux. Le premier objectif est que le taux de certification environnemental des vigneronnes exploitant les vignes des véhicules d'investissements soit de plus de 50 %. Ce taux est ici de 100 %, Vincent Testulat étant certifié Haute Valeur Environnementale. Le second objectif est sociétal, en faisant en sorte que 50 % au moins des acquisitions réalisées permettent le maintien d'une exploitation familiale indépendante. C'est le cas ici à 100 % puisque l'acquisition des vignes a permis à Vincent Testulat de poursuivre l'exploitation de ces vignes dont il ne pouvait financièrement se porter acquéreur.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

# GFV CHAMPENOIS FRANCE VALLEY III

## MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT DE VITICULTEURS

L'actualité du second semestre a été marquée par la réalisation des premières acquisitions, au nombre de 4. Elles sont présentées ci-après. Rappelons que ce sont des acquisitions de vignes exclusivement : pas de bâtiments, de chais, d'installations ou de marques. La valeur des transactions dépend du marché local, de la qualité des sols, de celle des installations, de la vigueur et de l'âge des vignes, mais aussi de la négociation conduite. Cette négociation s'appuie sur la réalisation préalable d'une expertise indépendante, systématiquement réalisée, par un Expert Foncier indépendant.

### Caractéristiques

GFV : Groupement Foncier Viticole

Statut : Souscriptions ouvertes

Capital : Variable

Durée du GFV : 99 ans

Date de création : 01/03/2022

N° SIREN : 911 294 726

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Évaluateurs : Cabinet IVBSA - Cabinet Blaise  
- Cabinet Besnard

### Chiffres-clés au 31.12.2023

Capitalisation au prix de souscription	3 100 195 €
Prix de souscription	100 €
Valeur de retrait	90 €
Taux d'investissement en vignes	63 %
Parts en attente de retrait	0
Nombre d'associés	90
Surface	1,94 ha
Endettement bancaire	0 €

## POINT COMPTABLE

Votre GFV clôt cette année son premier exercice comptable. Ayant réalisé ses premières acquisitions avant les vendanges 2023, il a pu vendre les raisins récoltés dès cette année, ce qui lui permet de réaliser un chiffre d'affaires de 39.898€\*. S'ajoutent des produits financiers pour 45.388 €, en forte hausse compte tenu de la rémunération des comptes à terme sur lesquels la trésorerie est placée. Les charges (en dehors des transferts de commission de souscription vers la prime d'émission) s'élèvent à 36.015 €\*. Pour rappel, dans le cadre du dispositif fiscal de réduction d'Impôt sur le Revenu dont certains associés ont souhaité bénéficier, il est nécessaire que le GFV porte deux salariés à l'issue de l'exercice suivant celui de la souscription. Ce sera donc le cas en 2024 mais ce n'était pas obligatoire en 2023. Ces charges sont donc essentiellement composées de la commission de gestion de la période écoulée, des honoraires du dépositaire et comptables.

Il en ressort un résultat net de 49.270 € représentant environ 1,61 €\* par part du Groupement, dont le prix de souscription est de 100 €\*. Il est proposé aux Associés (lors de l'Assemblée Générale devant se tenir prochainement et pour laquelle vous avez été invités à participer par correspondance), de distribuer 1,00 €\* par part, soit 1%\* du nouveau prix de souscription. Il est proposé d'affecter le solde au report à nouveau. Cette performance ne préjuge pas de la rentabilité des prochaines années, qui fluctue avec la récolte et le prix du raisin.

## Dividende

**31/12/2023 : 1 %**

**(1,00 € par part)\***

**(sous réserve d'approbation  
de l'Assemblée Générale,  
versé d'ici le 30/06/2024)**

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

## POINT PATRIMOINE

Votre GFV a réalisé ses premières acquisitions, lui permettant d'atteindre un taux d'investissement de 63,3 %.

Ce patrimoine, que nous décrivons plus précisément ci-dessous, se compose de 14 % de premier cru, le reste étant, comme 83 % des vignes en Champagne, sans revendication. L'encépagement est à peu près partagé entre les Pinots Noirs et les Pinots Meuniers. Les régions couvertes sont la Vallée de la Marne (47 %), la Côte des Bars (39 %) et la Montagne de Reims (14 %). En moyenne, ces vignes ont été acquises 14 % en-dessous de la valeur libre donnée à dire d'expert, ce qui permet de constituer une plus-value latente (même si cela ne préjuge pas du prix de cession futur).

Date d'acquisition	Commune	Cru	Surface	Prix / hectare	Cépage(s)	Certification(s)
Juillet 2023	Passy-Grigny	Cru ordinaire	0,79 ha	713 K€	Pinot Meunier	HVE
Août 2023	Boursault	Cru ordinaire	0,12 ha	850 K€	Pinot Noir	HVE, VDC
Septembre 2023	Chacenay	Grand cru	0,76 ha	800K€	Pinot Noir	HVE
Décembre 2023	Chigny-les-roses	Premier cru	0,28 ha	1046 K€	Pinot Meunier, Pinot Noir	HVE, VDC
<b>TOTAL</b>			<b>1,94 ha</b>	<b>3 409 K€</b>		

## ACQUISITIONS DU SEMESTRE

**Passy-Grigny** : la première acquisition a eu lieu en juillet 2023, dans cette commune en cru ordinaire de la Marne, pour une surface de 0,79 ha. Rappelons ici qu'en Champagne le terroir est extrêmement morcelé. Une surface de 0,79 ha est déjà significative. Ces vignes portent des Pinots Meuniers, comme souvent dans ce secteur. L'état sanitaire et la vigueur sont parfaits, à l'exception d'une petite partie où un arrachage pour replantation est prévu. Le vigneron est certifié HVE de niveau 3 et VDC. Cette opération a permis de maintenir en place la famille Lequart, qui ne pouvait acquérir ces vignes quand les propriétaires ont décidé de les céder. Les raisins sont apportés en coopérative. Le prix d'acquisition a été de 565 K€, dont une réserve de mouts évaluée à 10K€, contre une valeur d'expertise des vignes libres de 673 K€ hors réserve. C'est donc avec une décote de plus de 20 %\* que l'opération a été réalisée.



**Boursault** : c'est également dans la Marne que se situe cette commune où le GFV a réalisé une petite acquisition de 12 ares, témoignant du morcellement des parcelles dans cette région. Il s'agit de Pinots Noirs sur des portes greffes plantés en 1987 et 1989. Les vignes sont en parfait état sanitaire, ne présentent presque pas de pieds manquants. Les installations sont elles-mêmes en parfait état. Le très bon entretien de la vigne témoigne de l'attention du vigneron, Monsieur Cuchet, à son exploitation. Il a pu être maintenu sur ces vignes alors que son propriétaire les cédaient. Il livre ses raisins au négociant Veuve Clicquot. Soucieux de ne pas changer les équilibres existants, le tiers des raisins perçu par le GFV suivront la même destination. L'exploitation de Monsieur Cuchet est certifiée HVE et VDC. L'opération a été réalisée au prix de 101 K€, contre une valeur libre expertisée à hauteur de 120 K€. La décote est donc de 19 %\*.

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

Il existe un risque de perte en capital.

**Chacenay** : c'est dans l'Aube que cette acquisition a été réalisée en septembre dernier. Il s'agit de 76 ares, acquis au prix de 604 K€, contre une valeur libre expertisée à hauteur de 635 K€. La décote est donc de 5 %\* (le bail arrivant à échéance, les vignes étaient vendues sur la base d'une valeur libre). L'expertise réalisée relève la bonne vigueur de ces vignes plantées entre 1971 et 1990, portant des Pinots Noirs, comme souvent dans cette région de la Champagne. Les piquets sont en bois, les rangs enherbés, témoignant de la certification HVE de Monsieur Toulouse, leur exploitant. Comme lui, le GFV livrera les raisins en coopérative.



**Chigny-les-Roses** : cette commune est située dans la région viticole de la Montagne de Reims, et revendique le premier cru. Il s'agit d'un ensemble de 28 ares, acquis au prix de 288 K€ contre une valeur libre expertisée à 361 K€, donc une acquisition réalisée avec une décote de 25 %\*. L'expertise relève que les installations sont fonctionnelles, l'âge moyen pondéré des plants est de 22 ans, les vignes sont donc assez jeunes, à l'exception d'une petite parcelle de 2 ares où d'ailleurs la proportion de manquants est très importante, ce à quoi le vigneron doit remédier. Les raisins seront livrés, ainsi qu'une partie de ceux de l'exploitant, Monsieur Pâques, à la maison Vrancken. L'exploitation est certifiée HVE.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

Carte de nos  
Investissements  
Viticoles



## VALORISATION

La valeur des vignes de votre GFV fait l'objet d'une expertise indépendante réalisée par un expert foncier agréé par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière chaque fin d'année, à moins que l'expertise réalisée lors de l'acquisition ait moins de 12 mois, ce qui est le cas ici pour l'ensemble des vignes puisqu'elles ont toutes été acquises en 2023. Votre Société de Gestion calcule ensuite la valeur des parts. La valeur libre des vignes de votre GFV progresse 0,5 % seulement, contre une progression de 2,3 % dans l'ensemble de nos portefeuilles, car la plupart des vignes ont été acquises pendant l'année 2023. Cependant, du fait d'un écart de 15 % entre les prix d'acquisition et des valeurs libres en moyenne, votre Société de Gestion a décidé d'augmenter le prix de souscription de la part cette année de 1%. Il passe donc de 100 € à 101 €. Cette performance ne préjuge pas des performances futures, le prix des vignes fluctuant au gré de l'offre et de la demande.

### Evolution du prix de souscription : 1 %\*

**Prix de souscription : 101,00 €**

**Valeur de retrait : 90,90 €**

**Valeur de réalisation : 92,29 €**

**Valeur de reconstitution : 110,68 €**

## LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre GFV est de 10 ans à compter de l'acquisition des vignes, sachant que la liquidité pourra être véritablement organisée quand les baux toucheront à leur fin. S'agissant d'un bail à long préavis d'une durée de 25 ans, les vignes seront valorisées sur la base d'une valeur libre quand il ne restera plus que 5 années à courir. Elles pourront alors être cédées et le GFV liquidé (sans garantie), donc à l'horizon 2043.

## TRANSMISSION

Nous vous rappelons que, si vous souhaitez faire bénéficier vos héritiers de l'abattement de 75 % sur la valeur des vignes pour calculer les droits de transmission (abattement de 75% jusqu'à 300.000 €, et 50 % au-delà), il est nécessaire que vous conserviez vos parts au moins deux ans. Notez en outre que vos héritiers devront conserver leurs parts pendant une durée de 5 ans à compter de la transmission, aussi faudra-t-il envisager d'organiser la donation des parts au moins 5 ans avant la cession des vignes, soit avant fin 2037. Si vos héritiers conservaient les parts 5 années supplémentaires, le montant pouvant bénéficier de l'abattement de 75 % pourra être porté à 500.000 €.

## ESG

Ce GFV poursuit des objectifs d'impacts environnementaux et sociaux. Le premier objectif est que le taux de certification environnemental des vignerons exploitant les vignes des véhicules d'investissements soit de plus de 50 %. Ce taux est ici de 100 %, chacun étant certifié Haute Valeur Environnementale. Le second objectif est sociétal, en faisant en sorte que 50 % au moins des acquisitions réalisées permettent le maintien d'une exploitation familiale indépendante. C'est le cas ici à 100 % puisque l'acquisition des vignes a permis à chaque vigneron en place de poursuivre l'exploitation de ces vignes dont ils ne pouvaient financièrement se porter acquéreurs.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

# SA FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY I

## MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT DE VITICULTEURS

L'actualité du second semestre a été marquée par 5 acquisitions. Rappelons que ce sont des acquisitions de vignes exclusivement : pas de bâtiments, de chais, d'installations ou de marques. La valeur des transactions dépend du marché local, de la qualité des sols, de celle des installations, de la vigueur et de l'âge des vignes, de la durée du bail restant à courir, mais aussi de la négociation conduite.

### Caractéristiques

Foncière : Société Anonyme

Statut : Souscriptions ouvertes

Capital : Variable

Durée du GFV : 99 ans

Date de création : 22/03/2019

N° SIREN : 849 388 459

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Évaluateurs : Cabinet IVBSA, Thierry Blaise  
Expertises, Muriel Besnard

### Chiffres-clés au 31.12.2023

Capitalisation au prix de souscription	26 276 658 €
Prix de souscription	105 €
Valeur de retrait	94,50 €
Taux d'investissement en vignes	77 %
Parts en attente de retrait	0
Nombre d'associés	1 327
Surface	16,50 ha
Endettement bancaire	0 €

## POINT COMPTABLE

Votre Foncière loue les vignes à leurs exploitants, sous la forme d'un bail à métayage dit au « tiers nature ». Autrement dit, le paiement n'est pas réalisé en numéraire mais en raisin, que la Foncière peut ensuite manipuler (c'est-à-dire transformer en Champagne), ou livrer en coopérative, ou vendre aux maisons de négoce. N'ayant pas vocation à vinifier, les raisins sont ainsi vendus ou livrés. Cette activité a généré 405.577 €\* de chiffre d'affaires cette année. Compte tenu d'une collecte significative pendant l'année, la trésorerie placée a généré un produit important puisqu'il s'élève 195.500 €\*.

Les charges (en dehors de la commission de souscription qui est neutralisée par le transfert vers la prime d'émission) s'élèvent à 183.350 €. Elles sont essentiellement composées de la commission de gestion de la période écoulée, des honoraires du dépositaire, des honoraires d'expertise et de la taxe foncière.

Il en ressort un résultat net de 293.886 €\* représentant environ 1,19 €\* par action de la Foncière, dont le prix de souscription est de 105 €. Il est proposé aux Associés (lors de l'Assemblée Générale devant se tenir prochainement et pour laquelle vous avez été invités à participer par correspondance), de distribuer 1,05 €\* par part, soit 1%\* du nouveau prix de souscription. Il est proposé d'affecter le solde au report à nouveau. Cette performance ne préjuge pas de la rentabilité des prochaines années, qui fluctue avec la récolte et le prix du raisin.

## Dividende

**31/12/2023 : 1 %**

**(1,05 € par part)\***

**(sous réserve d'approbation  
de l'Assemblée Générale,  
versé d'ici le 30/06/2024)**

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.



## POINT PATRIMOINE

Votre Foncière a réalisé 5 acquisitions, lui permettant de maintenir un taux d'investissement de 87,7 % malgré une collecte de capitaux significative. Au 31 décembre 2023, son patrimoine est situé à 36 % dans la région viticole de la Montagne-de-Reims, 25% sur les côteaux d'Epervay, 20 % dans la Côte des Bars, 8 % dans la vallée de la Marne, 6 % dans la Côte des Blancs, et 5 % dans le Sézannais. 32 % des vignes sont situées dans des communes revendiquant la qualification de premier ou de grand cru, alors que cette proportion n'est que de 17% dans l'appellation Champagne. La répartition entre les cépages est équilibrée, avec 35 % de chardonnays, 35 % de Pinots Meuniers et 30 % de Pinots Noirs.

En moyenne, et sans que cela présage des performances futures, les acquisitions ont été réalisées avec une décote de 19 % par rapport à la valeur libre des vignes, du fait que dans la quasi-totalité des cas elles sont achetées occupées.

Date d'acquisition	Commune(s)	Cru	Surface	Prix / hectare	Cépage(s)	Certification(s)
Septembre 2019	Mancy	Cru ordinaire	0,93 ha	1 000 K€	Pinot Meunier	HVE, VDC
Novembre 2019	Vertus	Cru ordinaire	0,64 ha	1 363 K€	Pinot Meunier	-
Février 2020	Fontaines-Denis-Nuisy	Premier cru	0,75 ha	1 190 K€	Chardonnay	HVE, VDC
Juillet 2020	Chouilly	Cru ordinaire	0,17 ha	1 600 K€	Chardonnay	HVE
Janvier 2021	Ludes, Chigny-les-Roses	Cru ordinaire	0,80 ha	950 K€	Pinot Meunier	HVE
Mai 2021	Bergères-les-Vertus	Grand cru	0,17 ha	1 268 K€	Chardonnay	-
Juin 2021	Rilly-La-Montagne	1er cru	1,05 ha	1 003 K€	Chardonnay	HVE, VDC
Septembre 2021	Marfaux-Belval	1er cru	0,40 ha	660 K€	Chardonnay	HVE
Novembre 2021	Ludes	1er cru	0,40 ha	926 K€	Pinot Meunier, Pinot Noir	HVE, BIO
Juillet 2022	Mancy, Morangis	Cru ordinaire	3,29 ha	843 K€	Chardonnay, Pinot Meunier	HVE, VDC
Juillet 2022	Ludes	1er cru	0,29 ha	907 K€	Pinot Meunier, Pinot Noir	HVE, VDC
Juillet 2022	Hermonville	1er cru	0,50 ha	800 K€	Pinot Meunier	HVE, VDC
Août 2022	Rilly-La-Montagne	Cru ordinaire	0,89 ha	938 K€	Chardonnay, Pinot Meunier, Pinot Noir	HVE
Octobre 2022	Sermiers	Cru ordinaire	0,32 ha	850 K€	Pinot Meunier	HVE
Novembre 2022	Ambonnay	Cru ordinaire	0,29 ha	816 K€	Pinot Meunier	En cours
Avril 2023	Trois Puits - Taissy	1er cru	1,38 ha	1 026 K€	Pinot Meunier	En cours
Juillet 2023	Ambonnay	Cru ordinaire	0,13 ha	1 150 K€	Pinot Meunier	HVE, VDC
Juillet 2023	Couvignon	Cru ordinaire	0,87 ha	850 K€	Pinot Noir	HVE
Juillet 2023	Fontette - Essoyes - Verpillères sur Ourche	Cru ordinaire	1,56 ha	800 K€	Pinot Noir	HVE, VDC
Juillet 2023	Celles-sur-Ource	Cru ordinaire	0,81 ha	859 K€	Pinot Meunier	-
Août 2023	Pouillon	Grand cru	0,84 ha	850 K€	Pinot Noir	HVE, VDC
<b>TOTAL</b>			<b>16,50 ha</b>	<b>20 649 K€</b>		

## ACQUISITIONS DU SEMESTRE

**Couvignon** : c'est dans une commune de l'Aube, dans la région viticole de la Côte-des-Bars, que cette acquisition a été réalisée en juillet dernier. Il s'agit d'un ensemble de 87 ares, acquis au prix de 739 K€\* contre une valeur libre expertisée à 1.051 K€\*, soit avec une décote de 42 %\*. L'expertise relève que le niveau d'entretien des deux parcelles est excellent. Les rangs sont très bien entretenus, les pierres de grosse taille sont régulièrement broyées et le désherbage sous le rang se fait par labour au moyen de dispositifs interceps. L'état sanitaire et la vigueur sont parfaits. Les greffons sont des Pinots Noirs, comme souvent dans le secteur. Cyril Léger, l'exploitant, qui apporte un soin très attentif à l'entretien des vignes, est certifié HVE.



**Fontette et Verpillères sur Ource** : c'est de nouveau dans l'Aube qu'une acquisition a été réalisée, pour une surface de 1,5 ha, au prix de 1.252 K€\* contre une valeur d'expertise de 1.326K€\*, soit une décote de 7 %. Ces vignes sont exploitées par la famille Lhuillier, présente dans l'Aube depuis 1876. Les vignes, qui portent des Pinots Noirs, sont taillées en cordon, et montrent une bonne vigueur. Cette opération permet d'organiser la succession du dirigeant actuel du domaine vers ses filles, qui ont pris ces vignes à bail à la suite de notre acquisition. Elles sont certifiées HVE. L'entreprise familiale étant une société de négoce, les raisins lui seront livrés, ce qui lui permet de ne pas perdre de volumes malgré le bail au tiers nature.

**Pouillon** : cette commune est située dans la Marne, au nord-ouest de Reims, dans le secteur dit de Saint-Thierry. La surface acquise est de 0,84 ha. Elle a été acquise au prix de 710 K€\* contre une valeur d'expertise de 943 K€\* en valeur libre, soit une décote de près de 33 %\*. La vigueur des pieds de vigne, d'après la présence des rameaux au moment de la visite, est bonne ainsi que l'état sanitaire, sans signe de maladie du bois. Les vignes sont exploitées par Monsieur Lefevre, qui peut donc rester en place. Il est certifié HVE. Les raisins seront « apportés » à la coopérative de Pouillon.



\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

**Celles-sur-Ource** : c'est de nouveau dans l'Aube qu'une acquisition a été réalisée ce mois de juillet dernier, pour une surface de 0,81 ares environ. La transaction s'est faite au prix de 695 K€\*, contre une valeur libre expertisée à 785 K€\*, soit une décote de 13 %. La taille est de type Guyot. La vigueur des pieds de vigne, d'après la présence des rameaux, est excellente, et l'état sanitaire parfait, sans signe de maladie du bois. Le taux de manquants est faible, inférieur à 5 %, puisque les remplacements sont faits régulièrement au rythme de 200 par an. Une campagne de replantation de 2 000 pieds a en outre été effectuée sur 3 ans. L'exploitant, Monsieur Renard, qui est par ailleurs agriculteur, reste en place. Il est en cours de certification environnementale. Les raisins perçus en loyer seront livrés chez Moët, comme une partie de la récolte de l'exploitant.



**Ambonnay** : c'est dans cette commune en grand cru qu'a été réalisée la dernière acquisition de la Foncière, en complément d'une opération déjà réalisée avec la même exploitante, Gaëlle Fourreur. La surface acquise est de 13 ares, au prix de 144 K€\*, contre une valeur libre expertisée de 172 K€\*, dégageant une décote de plus de 20 %. La vigueur est moyenne, due à la présence de « court noué », mais la vigne, bien entretenue, produit le volume arrêté par l'appellation chaque année. L'exploitante, qui comme la Foncière livre ses raisins à la coopérative du village, est certifiée HVE et VDC. Les raisins perçus par la Foncière suivront le même chemin.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

Carte de nos  
Investissements  
Viticoles



## VALORISATION

La valeur des vignes de votre Foncière fait l'objet d'une expertise indépendante réalisée par un expert foncier agréé par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière chaque fin d'année, à moins que l'expertise réalisée lors de l'acquisition ait moins de 12 mois. Votre Société de Gestion calcule ensuite la valeur des parts. De manière générale dans le patrimoine de l'ensemble des GFV et Foncières, la valeur libre des vignes progresse de 2,3 %\* en moyenne, et de 2,6 % s'agissant des vignes de la Foncière I. La valeur occupée de ses vignes progresse plus encore, puisque s'ajoute la diminution de la décote pour occupation au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'échéance des baux.

Votre Société de Gestion a décidé d'augmenter le prix de la part cette année encore, mais compte tenu des résultats plus mitigés de l'industrie du Champagne cette année et en l'absence de la publication de l'indice du prix des terres par la SAFER, cette hausse a été limitée à 1%\*. Le prix de souscription passe donc de 105 € à 106 €, à compter du 5 avril 2024. Cette performance ne préjuge pas des performances futures, le prix des vignes fluctuant au gré de l'offre et de la demande.

### Evolution du prix de souscription : 1 %\*

**Prix de souscription : 106,00 €**

**Valeur de retrait : 95,40 €**

**Valeur de réalisation : 94,86 €**

**Valeur de reconstitution : 115,73 €**

## LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre Foncière est de 10 ans au moins. La liquidité, qui n'est pas garantie, peut être organisée sur la base de la valeur de retrait soit par compensation des nouvelles souscriptions reçues, soit par utilisation de la trésorerie de la Foncière (qui, sans pouvoir être garantie, a pour objectif de représenter environ 10 % de l'actif). En dernier ressort, le rachat des parts pourrait être financé par la cession d'une partie du patrimoine, avec une actualisation de la valeur de retrait en fonction du prix de vente des vignes cédées.

## ESG

La Foncière Champenoise France Valley I 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. Au 31 décembre 2023, c'est 100 % de l'actif qui répond à ce critère, confirmant le rôle de la Foncière dans la filière champenoise.

En outre, la Société de Gestion s'est engagée à investir avec la Foncière au minimum 50 % de l'actif de la Foncière dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie, 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 Bio. Au 31/12/2023 plus de 88 % des surfaces sont exploitées par des vignerons certifiés ou en cours de certification. Ce taux de certification est supérieur à celui constaté en Champagne qui est de 60 % (Source Comité Champagne au 06/04/2024).

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

# SA FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II

## MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT DE VITICULTEURS

L'actualité du second semestre a été marquée par la poursuite de sa collecte qui a été de plus de 5 M€ en 2023, sur un total de près de 11 M€. Dans le cadre de la réduction d'impôt sur le Revenu obtenue par sa souscription et la réglementation européenne dite des minimis, votre Foncière peut recevoir jusqu'à 15 M€ de capitaux. Sa collecte va donc se poursuivre tout au long de l'année 2024. L'actualité du semestre est en outre marquée par la réalisation d'une nouvelle acquisition, la cinquième depuis décembre 2022. Rappelons que ce sont des acquisitions de vignes exclusivement : pas de bâtiments, de chais, d'installations ou de marques. La valeur des transactions dépend du marché local, de la qualité des sols, de celle des installations, de la vigueur et de l'âge des vignes, de la durée du bail restant à courir, mais aussi de la négociation conduite.



### Caractéristiques

Foncière : Société Anonyme

Statut : Souscriptions ouvertes

Capital : Variable

Durée du GFV : 99 ans

Date de création : 09/08/2021

N° SIREN : 903 734 960

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Évaluateurs : Cabinet IVBSA, Thierry Blaise  
Expertises, Muriel Besnard

### Chiffres-clés au 31.12.2023

Capitalisation au prix de souscription 10 973 953 €

Prix de souscription 100 €

Valeur de retrait 90 €

Taux d'investissement en vignes 21 %

Parts en attente de retrait 0

Nombre d'associés 1 285

Surface 2,71 ha

Endettement bancaire 0 €

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

## POINT COMPTABLE

Les charges (en dehors de la commission de souscription qui est neutralisée par le transfert vers la prime d'émission) s'élèvent à 82.881 €\*. Elles sont essentiellement composées de la commission de gestion de la période écoulée, des honoraires du dépositaire, des honoraires d'expertise et de la taxe foncière, et viennent s'ajouter 3.146 €\* de charges salariales puisque pour respecter les contraintes associées à la réduction d'Impôt sur le Revenu, il était nécessaire de disposer de deux salariés à la fin de cet exercice, et ce sera encore le cas pendant les deux suivants au moins.

Il en ressort un résultat net de 89.909 €\* représentant environ 0,83 €\* par action de la Foncière, dont le prix de souscription est de 100 €\*. Compte tenu d'un report à nouveau négatif de 29 642 €, le résultat distribuable par part est de 0,51€. Il est proposé aux Associés (lors de l'Assemblée Générale devant se tenir prochainement et pour laquelle vous avez été invités à participer par correspondance), de distribuer 0,51 €\* par part, soit 0,51 %\* du nouveau prix de souscription. Il est proposé d'affecter le solde au report à nouveau. Cette performance ne préjuge pas de la rentabilité des prochaines années, qui fluctue avec la récolte et le prix du raisin.

### Dividende

**31/12/2023 : 0,51 %**

**(0,51 € par part)\***

**(sous réserve d'approbation  
de l'Assemblée Générale,  
versé d'ici le 30/06/2024)**



\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.

## POINT PATRIMOINE

Votre Foncière a réalisé une acquisition pendant le semestre, lui permettant d'atteindre un taux d'investissement de 21 %. En supposant réaliser les opérations en phase notariale (qui ne sont pas garanties), ce taux serait de 55 %. Au 31 décembre 2023, le patrimoine est situé à 27 % dans la région viticole de la Montagne-de-Reims, 17 % dans la vallée de la Marne, et 56 % dans l'Aube. 27 % des vignes sont situées dans des communes revendiquant la qualification de premier ou de grand cru, alors que cette proportion n'est que de 17 % dans l'ensemble de l'appellation Champagne. La répartition entre les cépages est en faveur du Pinot Noir, qui domine dans l'Aube, mais les vignes de la Foncière portent également des Pinots Meuniers pour 18 % et des Chardonnays pour 7 %.

En moyenne, et sans que cela présage des performances futures, les acquisitions ont été réalisées avec une décote de 8 % par rapport à la valeur libre des vignes, du fait que dans la quasi-totalité des cas elles sont achetées occupées.

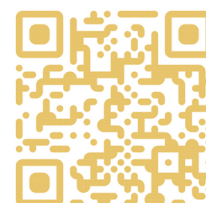
Date d'acquisition	Commune	Cru	Surface	Prix / hectare	Cépage	Certification(s)
Décembre 2022	Ambonnay	1er cru	0,57 ha	1 140 K€	Pinot Noir	HVE
Mai 2023	Cuchery	Grand cru	0,48 ha	960 K€	Pinot Noir	HVE, VDC
Mai 2023	Balnot sur Laignes	Cru ordinaire	0,51 ha	889 K€	Pinot Noir	VDC
Septembre 2023	Verzy	Cru ordinaire	0,16 ha	1 350 K€	Pinot Noir	HVE, VDC
<b>TOTAL</b>			<b>1,72 ha</b>	<b>4 338 K€</b>		

## ACQUISITION DU SEMESTRE

**Verzy** : cette commune de la Montagne de Reims est classée en grand cru. Les transactions y sont rares, et souvent de petite taille, comme ici avec une acquisition de 0,16 ha. Ces vignes portent des Pinots Noirs. Malgré un nombre non négligeable de pieds manquants qui n'ont pas encore été remplacés (environ 15 %), la vigne est bien entretenue, et entièrement enherbée alors que la certification HVE dont dispose Jean-Noël Plançon, l'exploitant, ne l'exige pas. Aucune maladie de bois a été relevée. L'acquisition a été réalisée au prix de 216 K€, contre une valeur libre de 211 K€ donnée par l'expert indépendant intervenu préalablement à l'acquisition. Les raisins récoltés et perçus en règlement du bail seront livrés à la coopérative du village, la coopérative « Beaumont-les-Crayères ».



[Carte de nos Investissements Viticoles](#)



## VALORISATION

La valeur des vignes de votre Foncière fait l'objet d'une expertise indépendante réalisée par un expert foncier agréé par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière chaque fin d'année, à moins que l'expertise réalisée lors de l'acquisition ait moins de 12 mois. Votre Société de Gestion calcule ensuite la valeur des parts. De manière générale dans le patrimoine de l'ensemble des GFV et Foncières, la valeur libre des vignes progresse de 2,3 %\* en moyenne et de 2,1 % s'agissant de votre Foncière. Cette progression modeste témoigne d'un marché plutôt attentiste en 2023.

Votre Société de Gestion a décidé d'augmenter le prix de la part dès cette année alors que le patrimoine est encore en cours de constitution, mais compte tenu des résultats plus mitigés de l'industrie du Champagne et en l'absence de la publication de l'indice du prix des terres par la SAFER, cette hausse a été limitée à 1%\*. Le prix de souscription passe donc de 100 € à 101 €, à compter du 2 mai 2024. Cette performance ne préjuge pas des performances futures, le prix des vignes fluctuant au gré de l'offre et de la demande.

### Evolution du prix de souscription : 1 %\*

Prix de souscription : 101,00 €

Valeur de retrait : 90,90 €

Valeur de réalisation : 89,28 €

Valeur de reconstitution : 101,66 €

## LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre Foncière est de 10 ans au moins. La liquidité, qui n'est pas garantie, peut être organisée sur la base de la valeur de retrait soit par compensation des nouvelles souscriptions reçues, soit par utilisation de la trésorerie de la Foncière (qui, sans pouvoir être garantie, a pour objectif de représenter environ 10 % de l'actif). En dernier ressort, le rachat des parts pourrait être financé par la cession d'une partie du patrimoine, avec une actualisation de la valeur de retrait en fonction du prix de vente des vignes cédées.

## ESG

La Foncière Champenoise France Valley I 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. Au 31 décembre 2023, c'est 100 % de l'actif qui répond à ce critère, confirmant le rôle de la Foncière dans la filière champenoise.

En outre, la Société de Gestion s'est engagée à investir avec la Foncière au minimum 50 % de l'actif de la Foncière dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie, 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 Bio. Au 31/12/2023, 100 % des surfaces sont exploitées par des vignerons certifiés ou en cours de certification. Ce taux de certification est supérieur à celui constaté en Champagne qui est de 60 % (Source Comité Champagne au 06/04/2024).

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.  
Il existe un risque de perte en capital.



# Risques

L'investissement dans des parts de Groupements Fonciers Viticoles (GFV) et dans des Actions de la Foncière 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. Il présente un certain nombre de risques, notamment :

**Risque de liquidité** : France Valley n'apporte aucune garantie sur la liquidité, qui sera liée au dynamisme du marché des terres viticoles en Champagne. En outre, la revente des Actions elles-mêmes peut être difficile. La durée de conservation conseillée est d'environ 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.

**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 insuffisante pour combler la baisse. Ces récoltes dépendent de la météorologie et de phénomènes naturels tels que les gelées, la grêle... Par ailleurs, la valeur de ces récoltes dépend du prix du raisin.

**Risque de contrepartie** : 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.

**Risque de responsabilité des Associés qui n'est pas limitée à leurs apports (seulement pour les GFV).**





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 - [associes@france-valley.com](mailto:associes@france-valley.com)

[www.france-valley.com](http://www.france-valley.com)

