

# FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY I

Cette solution présente un risque de perte en capital, de liquidité, de crédit et de contrepartie.  
Communication à caractère promotionnel à destination des investisseurs professionnels et non professionnels.  
L'investissement concerne la souscription d'actions d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent.  
La durée d'investissement recommandée est de 10 ans et la durée de vie maximale du fonds de 99 ans.  
Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne constituent pas un investissement futur de la Foncière.  
Veuillez-vous référer au document d'informations clés du fonds avant de prendre toute décision finale  
d'investissement.



# SOMMAIRE

---

PAGE 4

AVERTISSEMENTS  
ET RISQUES

---

PAGE 5

NOTRE EXPERTISE  
FINANCIÈRE

---

PAGE 6

UNE EXPERTISE FONCIÈRE  
ET ENVIRONNEMENTALE

---

PAGE 7

POURQUOI SOUSCRIRE  
DANS LA FONCIÈRE ?

---

PAGE 8

LA FISCALITÉ

---

PAGE 9

PRINCIPALES  
CARACTÉRISTIQUES

---

PAGE 10

LE TERROIR

---

PAGE 11

LA VINIFICATION

---

PAGE 12

PERFORMANCES

---

PAGE 13

LES FRAIS ET COMMISSIONS

---

PAGES 14 ET 15

QUESTIONS/RÉPONSES

## AVERTISSEMENTS ET RISQUES

L'investissement dans des actions 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 actions 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.

**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. Ce risque est atténué par le paiement du bail en nature.

**Risques de durabilité** : il existe des risques ESG, ou risques de durabilité, correspondant à des événements ou situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

**Blocage des actions** : l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie de réductions d'impôts, leurs fonds sont soumis à une contrainte de blocage. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils préalablement à leur investissement dans des actions de la Foncière Champenoise, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

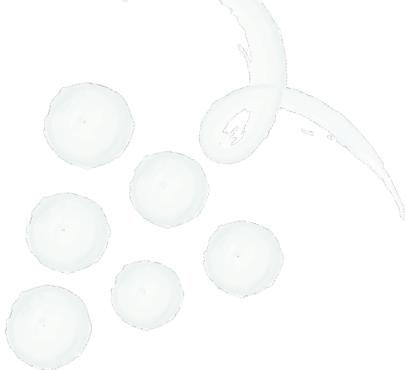
**Risque de concentration des vignes** : si la propriété des vignes venait à se concentrer entre les mains de quelques négociants, cela pourrait avoir un impact négatif sur le prix du raisin et donc la rentabilité des vignes, ainsi que sur leur valeur.

**Risque de concentration géographique** : en outre, la SA ne sera investie que dans l'appellation Champagne, ce qui limite sa diversification géographique et économique.

## Echelle de risque



# NOTRE EXPERTISE FINANCIÈRE



## Qui sommes-nous ?

France Valley est une Société de Gestion d'Actifs agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, qui réunit **expertise financière et expertise foncière** et gère **4,8 milliards d'euros d'actifs\***. Depuis plus de 10 ans son action réconcilie les objectifs de recherche de performance financière, d'organisation fiscale de son patrimoine et de protection de la nature. Acteur de la transition climatique, ce sont 20.000 investisseurs privés et institutionnels qui lui ont fait confiance.

En tant que société engagée, France Valley est indépendante et contrôlée par son équipe, **signataire des « Principles for Responsible Investment » de l'ONU (PRI)**, membre de France Invest, administratrice de l'ASFFOR, membre de la Nature Based Solutions Coalition et de l'Organisation for Biodiversity Certificates.

Pour ses clients, la société dispose d'une équipe de 14 personnes dédiées à la gestion des forêts, et offre un extranet pour les investisseurs avec des services dématérialisés comme les souscriptions, la fiscalité et les rapports financiers et ESG. Elle a plus de 20.000 investisseurs, avec environ 40% d'investissements privés et 60% d'institutionnels.

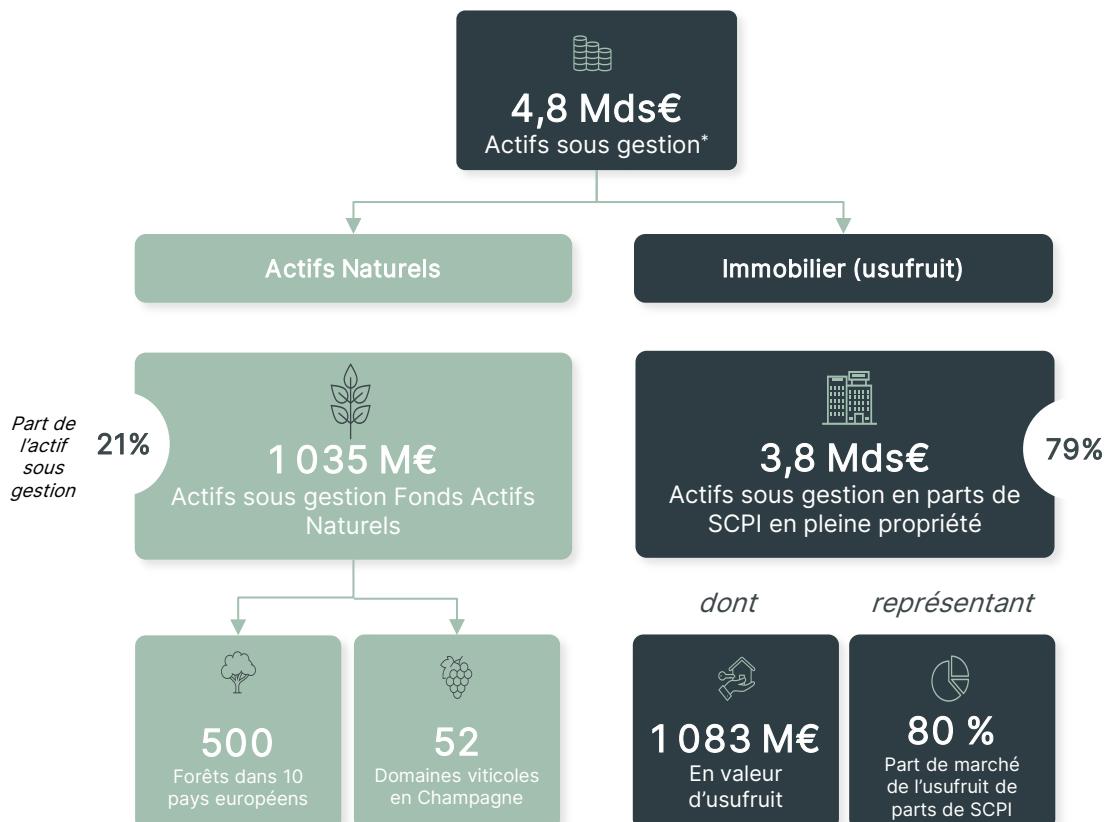
De plus, moins de 2% de ses investisseurs fonciers cèdent leurs parts chaque année, ce qui correspond à une durée de détention moyenne de plus de 25 ans.

L'expertise foncière et environnementale de la société se manifeste par son engagement dans la gestion forestière durable en faveur de la biodiversité. **Elle assure que 100% de ses forêts sont certifiées PEFC/FSC** ou en cours de certification et observe une progression continue de son Indice de Carbone Forestier depuis sa mise en place.

De plus, 98% de ses surfaces viticoles disposent d'une certification environnementale et toutes ses acquisitions viticoles ont permis d'installer ou de maintenir des exploitants indépendants.

Tous les fonds d'investissement fonciers France Valley sont classés article 9 selon le règlement européen "disclosure", le plus exigeant en matière d'impact ESG et la société compte plusieurs fonds **labelisés Greenfin**.

## Chiffres-clés - France Valley au 31.12.2024



\*Investissements en parts de SCPI comptabilisés en valeur de pleine propriété.

# UNE EXPERTISE FONCIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Chiffres-clés - France Valley au 31.12.2024



France Valley est signataire des **PRI** (Principles for Responsible Investment) mis en place par les **Nations Unies**.



France Valley est membre de l'**OBC** (Organization for biodiversity certificates), une initiative collective qui mobilise entreprises, ONG et experts pour promouvoir la contribution du secteur privé à la préservation de la biodiversité.



France Valley privilégie les parcelles viticoles disposant d'un label Haute Valeur Environnementale (HVE), Viticulture Durable en Champagne (VDC), Agriculture Biologique (AB), ou engagée dans une démarche permettant de les obtenir.



Les fonds viticoles gérés par France Valley répondent à **4 des 17 Objectifs** de développement durable des Nations Unies.



## Article 9. SFDR

Tous les fonds actifs naturels France Valley sont classés « article 9 », ce qui signifie qu'ils poursuivent un objectif d'investissement durable au niveau environnemental et/ou social. Cette catégorie comprend les actifs les plus vertueux au sens de l'Europe.

## Favoriser l'accès au foncier viticole

Un des objectifs est de porter le foncier viticole au profit de viticulteurs familiaux indépendants qui ne disposent pas des moyens d'acquérir les vignes qu'ils louent.

Retrouvez toute la documentation et les informations sur la durabilité du produit, le détail de la stratégie extra-financière ainsi que les limites méthodologiques sur notre [site internet France Valley](#).

Les indicateurs reposent sur les données fournies de bonne foi par les viticulteurs, et la certification HVE pouvant être controversée, France Valley se réserve le droit d'adapter ses méthodes. Ces limites n'affectent pas l'objectif d'investissement durable, car la gestion vise à soutenir des exploitants indépendants et à renforcer progressivement les pratiques environnementales.

# POURQUOI SOUSCRIRE DANS LA FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY I ?

La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.

Il existe un risque de perte en capital et de blocage des actions.

## Stratégie d'investissement

Ce véhicule a pour objectif d'acquérir des parcelles viticoles en Champagne, occupées par un exploitant.

Par exemple des vignes sises sur la Montagne de Reims ou les coteaux 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.

Le fonds est ouvert aux investisseurs professionnels et non professionnels et l'investissement concerne la souscription d'actions d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent. **Il existe un risque de perte en capital.**



## Une expertise financière au service de la nature



### Diversification du patrimoine

La vigne est un actif décorrélé des marchés financiers, offrant ainsi une faible volatilité et une couverture historique en période d'inflation. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



### Impact sur l'environnement

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 (HVE)**, **Viticulture Durable en Champagne (VDC)** ou **Agriculture Biologique (AB)**. La Haute Valeur Environnementale (HVE) garantit que les pratiques agricoles mises en œuvre sur l'ensemble de l'exploitation préservent les écosystèmes et limitent les pressions sur l'environnement (sol, eau, biodiversité...). Celle-ci s'appuie sur des indicateurs mesurant la performance environnementale des exploitations (préservation de la biodiversité, stratégie phytosanitaire, gestion de la fertilisation, gestion de l'irrigation).

**Point d'attention :** 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.

# FISCALITÉ ET AVANTAGES

## → Apport-Cession

L'investissement dans la Foncière peut permettre de bénéficier du **dispositif de remplacement de produit de cession** dans le cadre de la cession de parts d'entreprise apportées à une holding (**dispositif 150-0 B ter du CGI**), en contrepartie d'un risque de perte en capital.

## → Exonération d'IFI

**Exonération d'IFI** (Impôt sur la Fortune Immobilière), sans limite de montant (sous condition de détention de moins de 10% du capital et des droits de vote du Fonds).

## → Adhésion au Club des propriétaires de France Valley

En tant que membres de droit du Club des Propriétaires de France Valley, les Actionnaires ont la possibilité d'utiliser leurs éventuels dividendes, qui ne sont pas garantis, pour acquérir des bouteilles de Champagne dans un catalogue constitué notamment de bouteilles de viticulteurs indépendants et de Coopératives à qui le Foncière vend son raisin.



**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. En outre, les avantages fiscaux ci-dessus ne sont pas automatiques, ils dépendent de la situation de chacun qui doit être examinée individuellement. La fiscalité en vigueur peut évoluer.

# PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

**CHIFFRES CLÉS**  
au 01/08/25 – France Valley

**112 €**  
prix de souscription

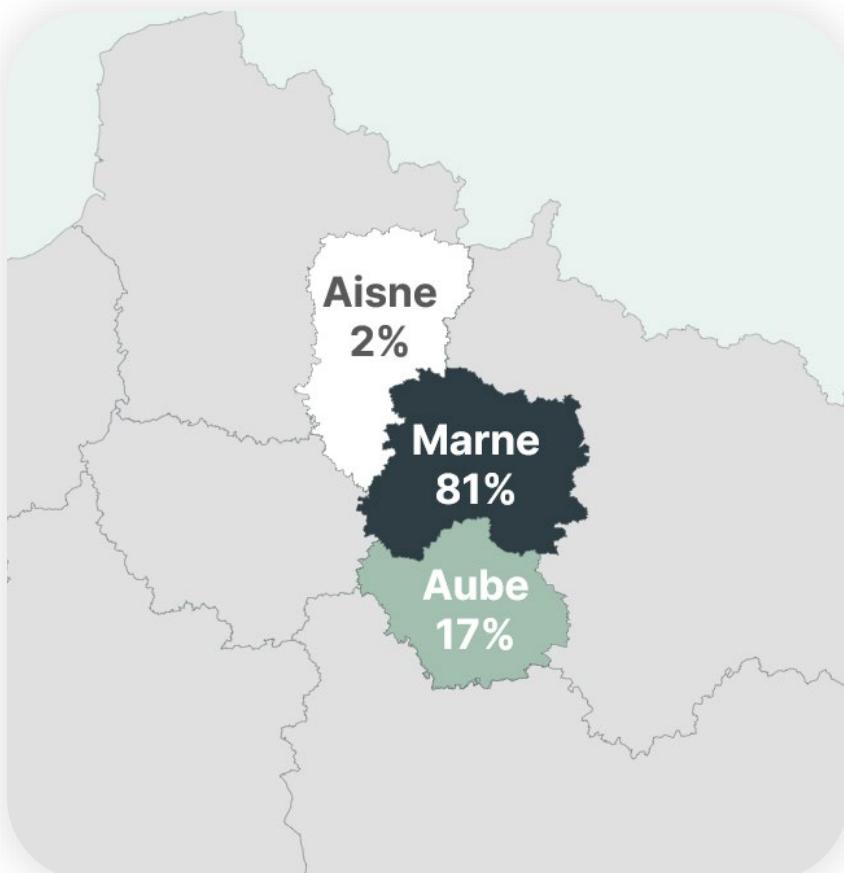
**100,80 €\***  
valeur de retrait

**27 M€**  
capitalisation au 30/06/25

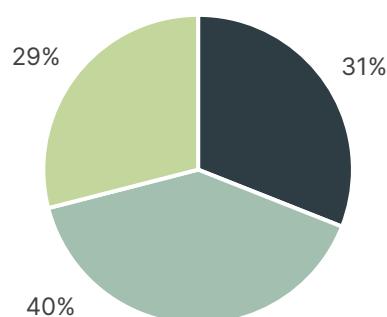
**28**  
domaines sur plus  
de 21 hectares

**100 016 €**  
minimum de souscription  
(893 actions)

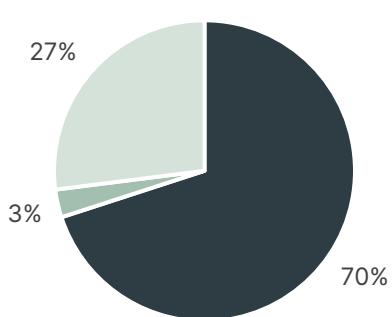
## Répartition du fonds en surface



RÉPARTITION DES VIGNES  
PAR CÉPAGE



RÉPARTITION DES VIGNES  
PAR REVENDICATIONS



■ Chardonnay ■ Pinot Meunier ■ Pinot Noir

■ Cru ordinaire ■ Grand Cru ■ Premier Cru

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs et sont donnés à titre indicatif.

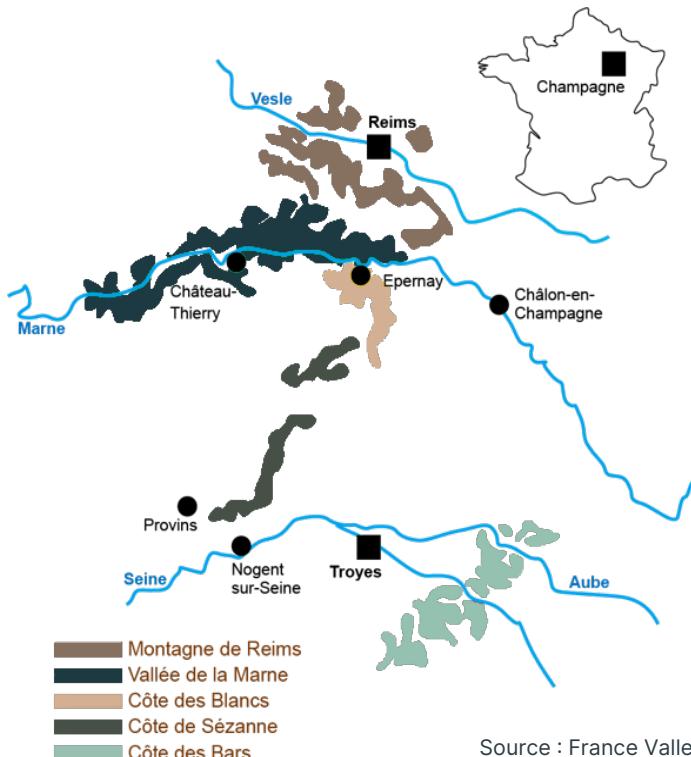
\*Il existe un risque de perte en capital. La valeur de retrait est indicative à une date elle ne vaut pas certitude pour les futurs retraits et dépend de plusieurs paramètres.

# LE TERROIR

## Régions et cépages

La région Champagne, reconnue comme une **Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)** par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) depuis 1927, est divisée en **cinq grandes zones viticoles** dont la réputation des raisins et des terres varie. Chaque commune constitue un cru, et la Champagne en compte 320.

Le Champagne y est élaboré principalement à partir de trois cépages : le Pinot Noir (38%), le Pinot Meunier (32%) et le célèbre Chardonnay (30%), qui est à l'origine des blancs de blancs.



## CHIFFRES-CLÉS



**34 400 HECTARES**  
de vignes en Champagne



**15 700 VIGNERONS**  
Plus de 10 000 vendent leurs raisins aux Maisons de Champagne



**130 COOPÉRATIVES**  
130 coopératives vinicoles



**30 000 EMPLOIS**  
directs et indirects créés dans le domaine viticole



**300 000 MILLIONS**  
de bouteilles de Champagne expédiées en 2023

## Un patrimoine mondial

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 IVème siècle. Ils manquent de disparaître pendant la guerre de cent ans, pour reprendre leur expansion pendant le XVème 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.

**Point d'attention :** 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. 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.

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par le produit ni par France Valley.

A défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande ; France Valley perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire.

# 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. (Source : Union des Maisons du Champagne).

**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 !

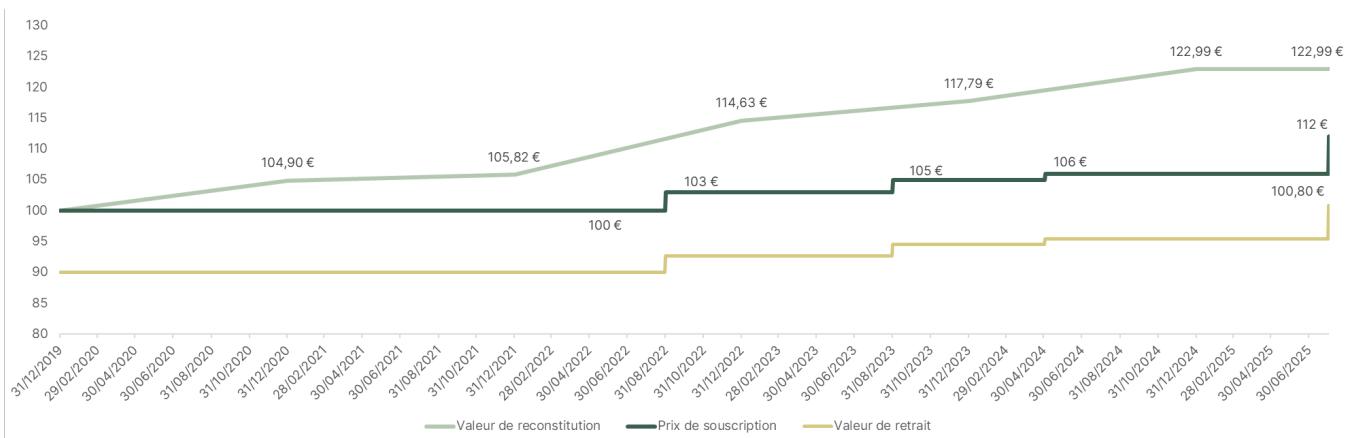
**Point d'attention :** le bail à métayage est un bail d'exploitant, dont la rémunération est prévue en nature, à hauteur du tiers des récoltes. Celles-ci peuvent s'avérer mauvaises et la réserve en vin clair insuffisante pour compenser la baisse. Ces récoltes dépendent de la météorologie et de phénomènes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



# PERFORMANCES AU 01/08/2025

## FRANCE VALLEY

### Evolution des valeurs de reconstitution et des prix de part



Rappelons que les performances passées ne présagent pas des performances futures, qu'elles ne sont pas constantes dans le temps et qu'il existe un risque de perte en capital.

La valeur de reconstitution est la valeur « brute » du patrimoine (incluant tous les droits et frais acquittés à la constitution du patrimoine du fonds).

Le prix de souscription est fixé par la Société de gestion en fonction de l'évolution de la valeur de reconstitution; c'est le prix payé pour souscrire une part.

La valeur de retrait est la valeur qu'obtiendrait l'associé s'il demandait le rachat de ses parts, la liquidité n'étant pas garantie; elle correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription de 10%.

La valeur de réalisation est la valeur « nette » du patrimoine et équivaut à la somme qui serait obtenue si le fonds devait être liquidé et si tous les actifs étaient vendus à la valeur d'expertise.



**98,79 €**  
VALEUR DE RÉALISATION  
au 31.12.2024

**122,99 €**  
VALEUR DE RECONSTITUTION  
au 31.12.2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# LES FRAIS ET COMMISSIONS\*



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

**Droit d'entrée maximum**

2% (sans TVA)

**Commission de souscription<sup>1</sup>**

10% HT (12% TTC)



## Frais de fonctionnement et de gestion facturés à la SA

**Commission de gestion<sup>2</sup>**

0,5% HT (0,6% TTC)/an

**Frais du dépositaire<sup>3</sup>(SGSS)**

3.500 € HT (4.200 € TTC) + 0,04% par an

**Frais comptables**

2.500 € HT (3.000 € TTC/an)

**Frais administratifs<sup>4</sup>**

**Frais d'exploitation**



## Frais d'acquisition des actifs<sup>5</sup>

**Frais d'expertise<sup>6</sup>**

0,1% HT (0,12% TTC) environ

**Commission de transaction**

5% HT (6% TTC)

**Frais de notaire/droits de mutation**

7,5% environ

\*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.

# QUESTIONS/RÉPONSES



## 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 vignerons 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 ».<sup>\*\*</sup>



## 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.



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

France Valley communiquera à tous les Actionnaires un bulletin semestriel relatant les principaux évènements 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.



## 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 vignerons. 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.



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

L'Assemblée Générale fixera le dividende. En tant que membres de droit du Club des Propriétaires de France Valley, les Actionnaires ont la possibilité d'utiliser leur éventuel dividende, qui n'est pas garanti, pour acquérir des bouteilles de Champagne. Le nombre de bouteilles que l'Actionnaire pourra acheter dépendra donc du rendement effectif de la Foncière.

Le catalogue proposé sera constitué notamment des marques de vignerons 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.



## Est-ce que je peux choisir la parcelle ou la commune dans laquelle je souhaite investir ?

Nos fonds ont pour but d'acquérir de nombreuses parcelles. En investissant dans une des solutions France Valley, **vous ne choisissez pas la parcelle ni la commune dans laquelle vous souhaitez investir.**

\*Source : Comité Interprofessionnel du Vin et du Champagne - 2023

\*\* Source : Union des Maisons de Champagne (UMC) - 2023

\*\*\* Sources : Safer - 2023.



## 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. 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.**



## Comment sont gérés les risques ?

Les risques environnementaux auxquels sont exposés les investissements viticoles sont limités par la diversification géographique dans l'appellation opérée pour chaque véhicule d'investissement en fonction de l'exposition (Nord/Sud), de la situation en haut ou bas de vallon, de l'exposition aux vents.

Pour limiter l'impact des risques environnementaux sur les actifs viticoles, les fonds de France Valley sont tous propriétaires d'une réserve individuelle de jus. L'exploitant viticole peut puiser dedans pour compenser le manque éventuel de raisins à la suite d'un aléa environnemental, puis reconstituer cette réserve les bonnes années. Cette réserve est suivie pour chaque parcelle viticole en portefeuille. Au 31/12/2023, 50 057 kg de réserve sont effectivement disponibles après les prélèvements de 2023, répartis sur 36 actifs.





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.

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

