



La référence de l'investissement
dans les Actifs naturels

France Valley
INVESTISSEMENTS

GFV CHAMPENOIS FRANCE VALLEY IV

Le GFV Champenois France Valley IV relève de l'article 9 du règlement européen (UE) 2019/2088 dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR).



Sommaire

page 4

Investir en Champagne

page 9

La fiscalité

page 5

Pourquoi souscrire ?

page 10

Les frais

page 6

Le terroir

page 11

Avertissements et risques

page 7

La vinification

page 12

Questions/réponses

page 8

L'objectif de gestion

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 sixième 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 (ce qui ne présage pas des performances futures). 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.

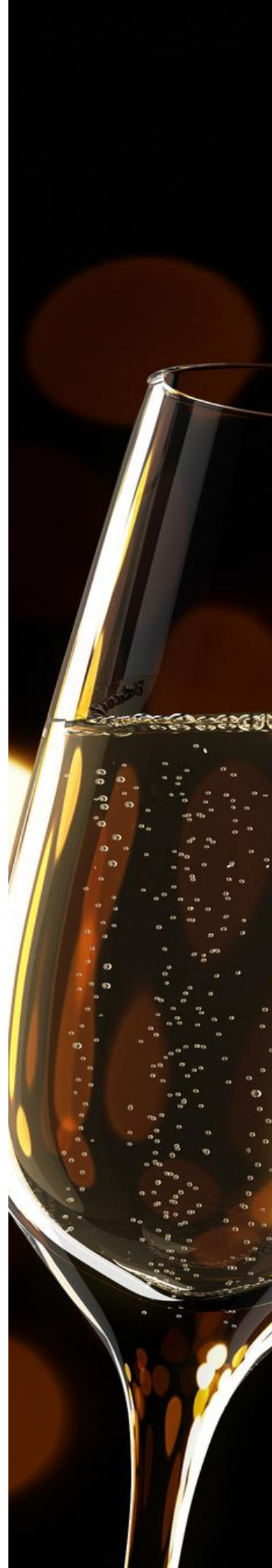
France Valley, seule Société de Gestion de Portefeuille agréée qui intervient en Champagne, propose d'investir à partir de 30.000 euros, dans un Groupement Foncier Viticole, qui a vocation à acquérir des vignes dans toute l'appellation.

France Valley vous permet d'investir sans avoir à vous soucier des opérations : sélection des vignes, réalisation d'une contre-expertise indépendante avant l'acquisition, relation avec le vigneron et avec toute la filière, négociation et suivi des baux, vente du raisin aux négociants ou aux coopératives, fiscalité des Associés, Assemblées Générales, Bulletins d'Informations Semestriels, liquidité (non garantie) des Parts.

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). Le Groupement Foncier Viticole, 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, de responsabilité non limitée aux apports, et les risques liés au marché viticole. Enfin, avant d'investir dans le GFV Champenois France Valley IV, vous devez lire attentivement le Document d'Informations Clés et les statuts, documents qui 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.

Le Groupement Foncier Viticole France Valley IV 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

- **Abattement de 75% des droits de mutation** en cas de transmission (donation ou succession), jusque 300.000 € puis de 50%, sans limite de montant. Cet abattement s'applique sur la valeur des actifs viticoles, pas sur la trésorerie. En contrepartie, les parts doivent avoir été détenues 2 ans avant la transmission, puis doivent être conservées au moins 5 ans par les héritiers ou donataires.
- **25% de réduction d'Impôt sur le Revenu** (du montant investi dans la limite d'une souscription de 50.000 € pour un célibataire et de 100.000 € pour un couple, soit une réduction d'impôt de 12.500 € et 25.000 €, soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 €). En contrepartie, vos parts sont bloquées pendant une durée minimale de 5 ans ½ à 7 ans, sous réserve du marché secondaire des parts. Vous prenez un risque de perte en capital. Le changement de nature du bail, peut entraîner la remise en cause de cet avantage.
- **Votre investissement n'est pas soumis à l'IFI** (Impôt sur la Fortune Immobilière) sous réserve de détenir moins de 10% du GFV. (En contrepartie d'un risque de perte en capital).

Un investissement de plaisir

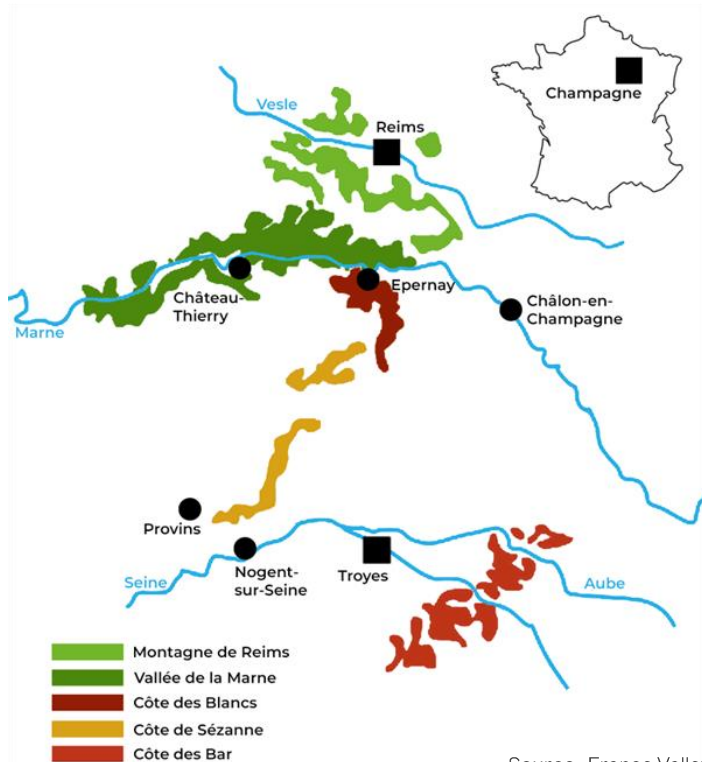
Un investissement plaisir, avec la possibilité d'utiliser son dividende en bouteilles de Champagne (rentabilité non garantie). Les Associés pourront opter pour cette conversion sur la base d'un catalogue constitué notamment de bouteilles de viticulteurs indépendants et de Coopératives à qui le GFV vend son raisin.

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 parts pendant une durée minimum. La fiscalité est susceptible d'évoluer. 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).



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 parts 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 parts du GFV, 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 du GFV Champenois France Valley IV 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 parts (capitalisation à la hausse ou à la baisse), qui dépend de l'évolution de la valeur des vignes.

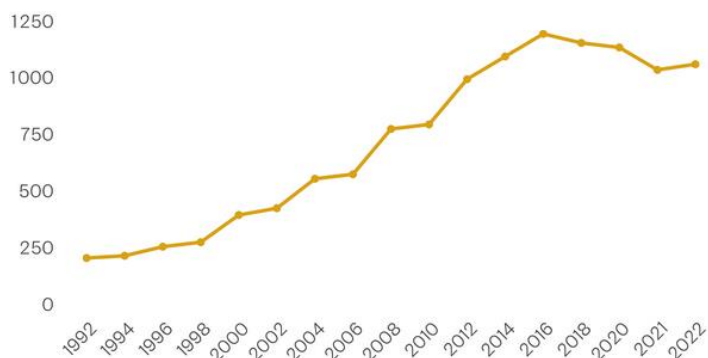
1. Rendement d'exploitation brut et net

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 du GFV serait de l'ordre de 0,6%* (après 0,5% de frais de gestion et les frais administratifs du GFV). 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 parts 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 le GFV Champenois France Valley IV pourra suivre une évolution différente de celle qui est présentée dans le graphique ci-dessus. La valorisation des parts est actualisée semestriellement.

Risques : l'investissement en parts du GFV Champenois France Valley IV 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 le revenu - IR

Art.199 terdecies-0 A du CGI

Réduction d'IR de 25% du montant investi, dans la limite d'une souscription de 50.000€ pour une personne seule et de 100.000€ pour un couple, soit une réduction d'impôts respectivement de 12.500€ et 25.000€. Cette réduction est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000€. (En contrepartie, vos parts sont bloquées pendant une durée minimale de 5 ans ½ à 7 ans*, sous réserve du marché secondaire des parts, et vous prenez un risque de perte en capital).

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 parts du GFV et des droits de vote (**en contrepartie d'un risque de perte en capital**).

Transmission

Art.793 et 793 bis du CGI

Abattement de 75% des droits fiscaux en cas de transmission (donation ou succession), jusque 300.000 € puis de 50%, sans limite de montant. Cet abattement s'applique sur la valeur des actifs viticoles, pas sur la trésorerie. En contrepartie, les parts doivent avoir été détenues 2 ans avant la transmission, puis doivent être conservées au moins 5 ans par les héritiers ou donataires.



Note : concernant la réduction IR, pour la détermination de la plus value, le prix d'acquisition est diminué de la réduction d'impôt IR-PME obtenue par le cédant.

*Condition de durée de blocage : jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

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	5% (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% HT (0,6% TTC)/an
Frais du dépositaire ³ (Société Générale)	8 500 € HT (10 200 € TTC) + 0.048%
Frais comptables	2 500 € HT (3 000 € TTC)
Frais administratifs ⁴	
Frais d'exploitation	

Frais d'acquisition de fonctionnement et de gestion facturés à la SA⁵

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



*Le GFV récupère la 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 du GFV, 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 du GFV.

(3) Commission variable : 0,048% 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 du GFV.

(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 du GFV Champenois France Valley IV 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 parts du GFV Champenois France Valley IV 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 parts 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 parts 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.



Questions/réponses

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

L'Assemblée Générale fixera le dividende.

Il sera alors proposé à chaque Associé d'utiliser celui-ci pour acheter des bouteilles, à prix préférentiel, au sein d'un catalogue. Le nombre de bouteilles dépendra du rendement effectif du GFV et du prix auquel elles sont négociées.

A titre indicatif, un investissement de **30.000€**, sur la base d'un rendement de 0,6% et d'un prix unitaire des bouteilles de 20 euros (non garantis – prix producteur), correspondrait à une conversion du dividende en 9 bouteilles de Champagne.

Le catalogue proposé sera constitué notamment des marques de nos vignerons indépendants et de Coopératives auxquelles le GFV vend son raisin.

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

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

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 041K€*** environ aujourd'hui (ce qui ne préjuge pas des performances futures).

Comment sont sélectionnées les vignes acquises ?

L'acquisition des vignes qui seront réalisées par le GFV font suite à une analyse de France Valley et à une contre-expertise préalablement réalisée par un Expert Foncier indépendant. Une attention particulière a été 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..

*Source : Comité Interprofessionnel du Vin et du Champagne.

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

*** Sources : Safer - 2023.

Quand et comment est organisée la liquidité ?

La liquidité est organisée mais n'est pas garantie.

Un bail de 25 ans sera concédé à l'exploitant. Dans les 5 années précédant son terme, en l'absence de décote pratiquée pour occupation, le GFV mettra en vente les vignes sur le point de devenir libre. Le produit de cession sera distribué aux Associés et le GFV sera dissout. Ainsi, le GFV pourra avoir une durée de vie d'environ 20 ans. Dans l'intervalle, la liquidité sera organisée avec un mécanisme de retrait/souscription ; la liquidité est fonction des demandes de souscription de parts enregistrées par la Société de Gestion : les demandes de sortie des Associés peuvent être compensées par les nouvelles souscriptions. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des Parts ou sur le prix de cession.

Pour rappel, le GFV Champenois France Valley IV est commercialisé dans le cadre d'un placement privé : l'offre est limitée à un maximum de 150 sollicitations, en primaire et en secondaire, ce qui limite la liquidité. 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.

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



Imposition des revenus

Les dividendes (non garantis) sont soumis à l'impôt sur le Revenu auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux.

Réduction d'Impôt sur le Revenu (IR)

Réduction issue de la loi IR-PME.

La souscription de parts du GFV ouvre droit à **une réduction d'impôt sur le Revenu (IR) de 25%** de la souscription (hors droits d'entrée), dans la limite d'une souscription de 50.000€ pour une personne seule et de 100.000€ pour un couple (soit des réductions d'IR maximales de 12.500€ et 25.000€ respectivement), en contrepartie d'une durée de blocage minimale des parts de 5 ans ½ à 7 ans (jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription), sauf cas de déblocage anticipés légaux (décès, invalidité, licenciement) et en contrepartie d'un risque de perte en capital. Cette réduction d'IR est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000€. Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition est diminué de la réduction d'impôt IR-PME obtenue par le cédant.

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% des Parts du GFV.

En contrepartie, l'Investisseur prend un risque de perte en capital.

Comment souscrire ?

Pour souscrire des parts du GFV Champenois France Valley IV, 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 du GFV.







Visionnez la Carte
de nos Investissements Viticoles

Ce document est non contractuel. Sa communication ne constitue ni une prestation de conseil en investissement financier, ni une recommandation fiscale. Il a été remis après la signature d'un mandat de recherche, qui doit être immédiatement transmis à France Valley, que ce mandat donne lieu à une souscription ou non. Ce document a vocation à informer le lecteur sur le fonctionnement du Groupement Foncier Viticole Champenois France Valley IV, en mettant en avant ses risques et avantages. Il est rappelé, en outre, que les parts de Groupement Foncier Viticole ne peuvent faire l'objet d'une opération de démarchage au sens de l'article L. 341-1 du Code Monétaire et Financier, d'offre au public au sens de l'article L. 411-1 du Code Monétaire et Financier. Toute démarche qui serait contraire à ces principes doit être signalée à France Valley.



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 associes@france-valley.com

www.france-valley.com