France Valley
INVESTISSEMENTS

Agrément AMF n° GP-14000035

FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II

Bulletin Semestriel D'information

ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2024

Cher(e) Associé(e),

Nous sommes heureux de vous adresser le Bulletin Semestriel d'Information de la **Foncière Champenoise France Valley II.**
Pour rappel, la réactualisation des parts a été présentée dans le précédent Bulletin vers lequel nous vous renvoyons. Comme de coutume, ce bulletin a été préparé après la vendange, s'étant achevée il y a quelques semaines, afin de vous en relater le déroulement.

L'année 2024 restera dans les mémoires du vignoble comme une année de résilience. Au regard d'une météo particulièrement pluvieuse durant cette saison culturale 2024, à l'image de 2021, cette année a été très éprouvante et stressante pour nos exploitants qui n'ont pas démérités.

Du côté des ventes de Champagne, au cours de l'année 2023, les expéditions de bouteilles s'élevaient à 299 millions de bouteilles*, soit une baisse de 8,2% par rapport à l'année précédente. Après trois années hors normes, la Champagne retrouve un niveau d'expéditions d'avant la crise sanitaire.

Dans les vignes comme dans la commercialisation des bouteilles, ce millésime nous appelle à la sérénité tout en restant prudents pour les prochaines années.

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.
* Source : CIVC – communiqué de presse expédition de Champagne 2023.

LE CHIFFRE À RETENIR :

10.000 kg / hectare

Production règlementaire de raisin en Champagne pour la vendange 2024

CONSOLIDATION DE NOS INVESTISSEMENTS VITICOLES

Au cours de ce dernier semestre, **France Valley a fait l'acquisition de 7,9 hectares** de vignes répartis sur plusieurs fonds et sur la plupart des terroirs champenois dans la Marne, dans l'Aube et dans l'Aisne pour un montant total de 6,67 millions d'euros investis dans de nouvelles vignes.

Afin de renforcer nos équipes, Antoine Glenard nous a rejoints pour organiser la politique d'investissement de nos activités viticoles et agricoles.
Souhaitant étendre notre périmètre viticole en dehors du vignoble champenois, **nous vous présenterons de nouvelles appellations prochainement**.

Comme chaque année vous pouvez utiliser votre dividende qui vous a été versé après les Assemblées Générales, pour acquérir des bouteilles dans le catalogue qui est accessible jusqu'au 15 novembre prochain.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Arnaud Filhol
Directeur Général

Antoine Glenard
Responsable des Investissements Viticoles et Agricoles

SOMMAIRE

04-05
Actualités

06
Nos engagements durables

07-09
Caractéristiques du fonds

10
Risques

ACTUALITÉS

Vendanges 2024 : défis climatiques et espoirs de grand millésime

Les défis de 2024

Les vendanges 2024 se sont présentées comme un défi majeur pour nos viticulteurs, dans une année marquée par des conditions climatiques éprouvantes. Après des hivers doux en 2016 et 2020, en 2023-2024, la France a connu son troisième hiver le plus clément depuis 1959. L'absence de gelées hivernales a empêché l'élimination des maladies de la vigne, tandis que l'humidité et la chaleur ont favorisé leur persistance. Entre octobre 2023 et août dernier, certains secteurs ont enregistré le double des précipitations moyennes, compliquant les travaux viticoles et nuisant au développement des plants.

Conditions climatiques

En 2024, les viticulteurs champenois ont fait face à des gelées de printemps aléatoires, notamment des gelées noires dans l'Aube. Ces gelées ont touché 9,2 % des parcelles, contre 8,3 % en moyenne décennale, avec des pertes significatives autour de Bar-sur-Aube et dans le Barséquanais. La floraison, s'étalant sur trois semaines, a été particulièrement difficile, marquée par des températures fraîches et un fort taux d'humidité, entraînant des incidents de millerandage qui ont impacté les rendements.

Impacts des perturbations climatiques et biologiques

Les conditions météorologiques ont également été difficiles, avec quelques épisodes de grêle touchant 1,7 % de l'appellation, soit 589 hectares. Une de nos parcelles à Celles-sur-Ource a été entièrement grêlée, anéantissant la récolte. L'exceptionnelle pluviométrie a favorisé le développement de maladies comme le mildiou, contraignant les exploitants à des traitements fréquents. Cette situation a remis en question la viabilité de la viticulture biologique en Champagne, plus vulnérable aux maladies. Certains viticulteurs en conversion ont ainsi opté pour une viticulture raisonnée pour protéger leur récolte, rendant les estimations de rendement encore plus difficiles.

Décryptage par terroirs

En visualisant chaque terroir champenois, l'Aube enregistre un rendement pénalisant pour les exploitants, atteignant difficilement le tiers des objectifs fixés par l'appellation. Heureusement, la réserve permettra d'atteindre le rendement escompté. La Vallée de la Marne et les Coteaux d'Épernay affichent de bons rendements, bien que les maturités restent hétérogènes selon les secteurs. La Montagne de Reims et la Côte des Blancs, quant à elles, présentent des rendements rassurants, accompagnés de généreuses maturités, notamment dans les crus.

Qualité des cépages

Les Pinots Noirs de la Montagne de Reims et les Meuniers de la Vallée de la Marne se révèlent prometteurs, tandis que les Chardonnays, bien que matures plus lentement, montrent des potentialités intéressantes. Les équilibres sucre/acidité de cette année sont semblables à ceux des millésimes 2012 et 2013, laissant entrevoir un millésime champenois de belle qualité, avec une fraîcheur soutenue.

Des perspectives optimistes

Malgré une année difficile, les vignerons de la Marne retrouvent le sourire, satisfaits des leçons tirées des précédents millésimes compliqués à l'image de 2021. Appelant à la prudence et à la résilience, cette saison a été éprouvante, mais les efforts déployés portent leurs fruits. Lorsque d'autres vignobles français doivent envisager des plans d'arrachage, la filière champenoise peut se rassurer de rester la 1ère AOC viticole mondiale en valeur (6,4 milliards d'euros) avec une présence dans 200 pays.
Afin de vous réconforter aux côtés de nos exploitants, nous vous invitons à découvrir notre catalogue incluant de nouvelles cuvées.

État des expéditions de Champagne : défis et opportunités

Marché français : un rééquilibrage en cours

La France a enregistré des ventes de 127 millions de bouteilles de Champagne en 2023, marquant une baisse de 8 %. Ce recul du marché national est moins prononcé que celui des exportations, qui s'établissent à 172 millions de bouteilles (-8,3 %). Néanmoins, ce chiffre dépasse nettement le niveau de 2019, où 156 millions de bouteilles avaient été exportées, et représente aujourd'hui plus de 57 % des ventes totales, contre 45 % il y a dix ans.

La montée en gamme du Champagne, accompagnée d'une appétence croissante pour des cuvées plus valorisées, notamment à l'export, a permis à l'appellation de maintenir son chiffre d'affaires au-dessus de 6 milliards d'euros. On observe également un renouvellement des habitudes de consommation : les consommateurs, longtemps fidèles au "brut sans année", se tournent désormais vers une plus grande diversité, incluant des Champagnes rosés et des vins peu dosés. Cet intérêt pour des cuvées spécialisées contribue à renforcer la fidélisation des clients envers les vins de Champagne.

En 2023, la France est redevenue le premier pays producteur de vin, devançant l'Italie, tout en conservant sa position de premier exportateur en valeur. Cette solidité est en partie due à l'unité et à la solidarité incarnées par l'interprofession du Champagne, qui se révèle être un outil efficace pour la planification et le protectionnisme. Par exemple, la Russie avait tenté de revendiquer la dénomination "Champagne" en cyrillique, entraînant un contentieux entre les deux pays, qui a permis aux producteurs d'obtenir des compensations financières significatives.

En dépit des défis rencontrés, le marché du Champagne demeure résilient et s'adapte aux nouvelles tendances de consommation, renforçant ainsi sa position sur le marché national et international. Avec une montée en gamme et une diversité croissante, l'avenir du Champagne s'annonce prometteur, témoignant de la passion et de l'engagement des producteurs.

Marché international : progression et prudence électorale

Cependant, le Champagne, bien qu'étant un instrument d'influence pour la France, peut également devenir une cible dans le cadre de conflits économiques. En raison de ses importantes exportations et de son caractère non stratégique, il est tentant pour certaines puissances étrangères de s'attaquer à la filière viticole avant d'aborder d'autres secteurs critiques.

Les États-Unis restent le premier importateur de Champagne, avec des achats annuels s'élevant à 810 millions d'euros, bien qu'ils affichent une baisse de 14,5 % par rapport à 2022 (936 millions d'euros). Lors de sa campagne pour les primaires républicaines de 2024, Donald Trump a souligné la vulnérabilité de cette filière, la présentant comme un outil potentiellement instrumentalisable dans un rapport de force. En 2019, en réponse à la taxation des GAFAM par le gouvernement français, Donald Trump avait menacé de taxer les vins et champagnes si Emmanuel Macron ne retirait pas sa loi. Après la récente élection de Donald Trump ce mercredi 6 novembre, la filière champenoise s'interroge quant à l'impact d'une éventuelle hausse des droits de douane sur les expéditions de champagne aux Etats-Unis.

Les quatre autres principaux marchés extérieurs, à savoir le Royaume-Uni (550 millions d'euros, +1,1 %), le Japon (448 millions d'euros, +3,7 %), l'Allemagne (268 millions d'euros, +9,2 %) et l'Italie (266 millions d'euros, +7,2 %), ne sont pas confrontés à des menaces géopolitiques particulières et affichent une progression par rapport à 2022.

Au-delà des tensions économiques, la filière viti-vinicole doit également faire face à des préoccupations croissantes, notamment la baisse de la consommation sur le marché intérieur. Ce phénomène, couplé aux défis géopolitiques, pourrait avoir des répercussions significatives sur l'avenir de l'industrie viticole en France.

Nos engagements durables

Chiffres-clés - France Valley au 30.06.2024

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 ou en cours de certification est de 100 % dans la Foncière II, et ce taux est de 100 % en surface.

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 (notamment le mildiou).

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 onze acquisitions réalisées en 2024, sept 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. Deux autres opérations ont permis l'extension du domaine exploité par une famille. Et deux autres opérations ont permis le sauvetage de deux exploitations familiales.
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 %.

PRI Principles for Responsible Investment

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

organization for biodiversity certificates

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.

Haute Valeur Environnementale · Viticulture Durable en Champagne · AB Agriculture Biologique

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.

3 Bonne santé et bien-être · 8 Travail décent et croissance économique · 12 Consommation et production responsables · 15 Vie terrestre

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

Article 9. SFDR

La Foncière est classée « article 9 », ce qui signifie qu'elle poursuit 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.

6

ARTICLE 9 SFDR

Caractéristiques du fonds

MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT DE VITICULTEURS

Foncière : Société Anonyme

Statut : Souscriptions ouvertes

Capital : Variable

Durée de la Foncière : 99 ans

Date de création : 09/08/2021

N° SIREN : 903 734 960

Dépositaire : Société Générale Securities Services

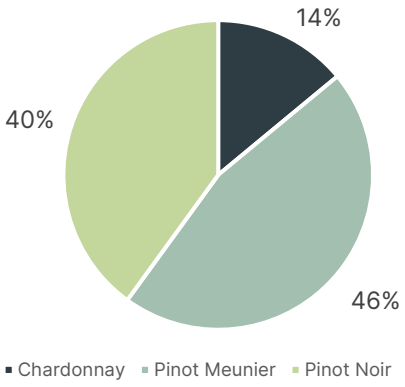
Évaluateurs : Cabinet IVBSA, Thierry Blaise Expertises, Muriel Besnard

CHIFFRES-CLÉS AU 30.06.2024

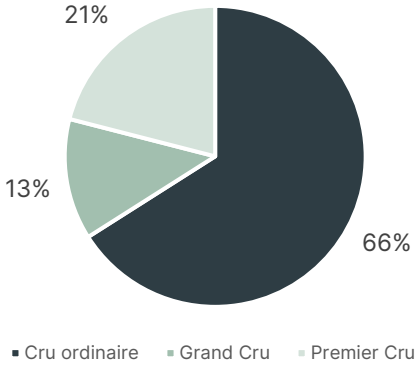
Capitalisation au prix de souscription	11 298 971 €
Prix de souscription	101 €
Valeur de retrait	90,90 €
Taux d'investissement en vignes	59,5%
Nombre de parts souscrites (S1 2024)	3 268
Parts en attente de retrait	0
Nombre d'associés	1 319
Surface	6,42 ha
Endettement bancaire	0 €

Répartition du fonds en surface

RÉPARTITION DES VIGNES PAR CÉPAGE



RÉPARTITION DES VIGNES PAR REVENDICATIONS



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.

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.

POINT PATRIMOINE

Date d'acquisition	Département	Commune(s)	Cru	Surface	Prix / hectare	Cépage(s)	Certification(s)
Décembre 2022	Marne	Ambonnay	Grand cru	0,5686 ha	1 140 k€	Pinot Noir	HVE, VDC
Mai 2023	Aube	Balnot sur Laignes	Cru ordinaire	0,5120 ha	889 k€	Pinot Noir	HVE, VDC
Mai 2023	Marne	Cuchery	Cru ordinaire	0,4758 ha	960 k€	Pinot Noir	HVE, VDC
Septembre 2023	Marne	Verzy	Grand cru	0,1602 ha	1 350 k€	Pinot Noir	HVE, VDC
Janvier 2024	Aube	Essoyes	Cru ordinaire	0,9999 ha	725 k€	Pinot Noir,	HVE
Février 2024	Marne	Cuchery	Cru ordinaire	0,6905 ha	418 k€	Pinot Noir, Pinot Meunier, Chardonnay	HVE
Avril 2024	Marne	Vinay	Cru ordinaire	0,4766 ha	1 100 k€	Pinot Meunier	HVE, VDC
Mai 2024	Marne	Chambrecy	Cru ordinaire	0,5033 ha	867 k€	Pinot Meunier	HVE
Juillet 2024	Marne	Hautvillers	Premier cru	1,3180 ha	1 005 k€	Pinot Noir, Pinot Meunier, Chardonnay,	BIO
Juillet 2024	Marne	Passy-Grigny	Cru ordinaire	0,2729 ha	772 k€	Pinot Noir, Pinot Meunier	HVE, VDC
Août 2024	Marne	Damery	Cru ordinaire	0,4378 ha	891 k€	Pinot Meunier	HVE
TOTAL				**6,42 ha**			

Ambonnay – Exploitant FOUREUR

« L'année 2024 a été stressante au vu de la météo vraiment défavorable au bon développement de la vigne. La pluie a permis des contaminations de mildiou très importantes, nous obligeant à doubler la cadence de traitements phyto (conduite de notre vignoble en Agriculture Biologique). Cette pluie nous a également freiné dans l'entretien des sols (uniquement mécanique), les chevaux et les tracteurs ne pouvant faire un travail correct dans la boue. Il a fait également relativement froid, ce qui a entrainé une floraison parfois incomplète, donc perte de rendement. Mais nos efforts ont payé : nous avons réussi à maitriser le mildiou et la fin de saison clémente nous a donné une belle vendange saine et quantitative. »

Vignes à Ambonnay, FOUREUR

Essoyes – Exploitant RIBAULT

« Cette année, la saison culturale a été marquée par des défis significatifs en raison de conditions climatiques difficiles, qui se sont révélées pénalisantes et éprouvantes. Bien que la quantité de raisins récoltée soit inférieure à la moyenne, la qualité est au rendez-vous, avec des raisins sains qui promettent de belles cuvées.
Nous avons dû faire preuve d'une grande réactivité au sein de notre exploitation, en intervenant principalement après les épisodes de pluie. Le mois de juin a été particulièrement intense, nécessitant une attention soutenue lors du palissage des vignes. Ce fonctionnement en flux tendu a également eu des répercussions sur la gestion de notre personnel durant les divers travaux de la saison.
L'hétérogénéité des maturités des raisins a aussi impacté l'organisation de la récolte, notamment avec les saisonniers.
Les faibles récoltes observées cette année dans l'Aube nous interrogent sur les défis à venir pour la prochaine vendange. »

Cuchery – Exploitant MARLÉ

« Durant cette année culturale comme pendant les vendanges, la question de la recherche d'une main-d'œuvre qualifiée reste un enjeu crucial. Malgré cela, je suis ravi de constater que la qualité de nos vins est au rendez-vous, avec des acidités remarquables qui laissent présager des crus d'exception, aptes à vieillir avec élégance. En ce qui concerne les volumes récoltés, les aléas climatiques n'ont pas eu d'impact significatif sur notre production, contrairement à l'Aube, et je suis satisfait des résultats obtenus. Cette année, la nature nous a offert une belle vendange, et nous sommes impatients de vous faire découvrir le fruit de notre travail. »

Carte de nos Investissements Viticoles

RISQUES

L'investissement 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 :

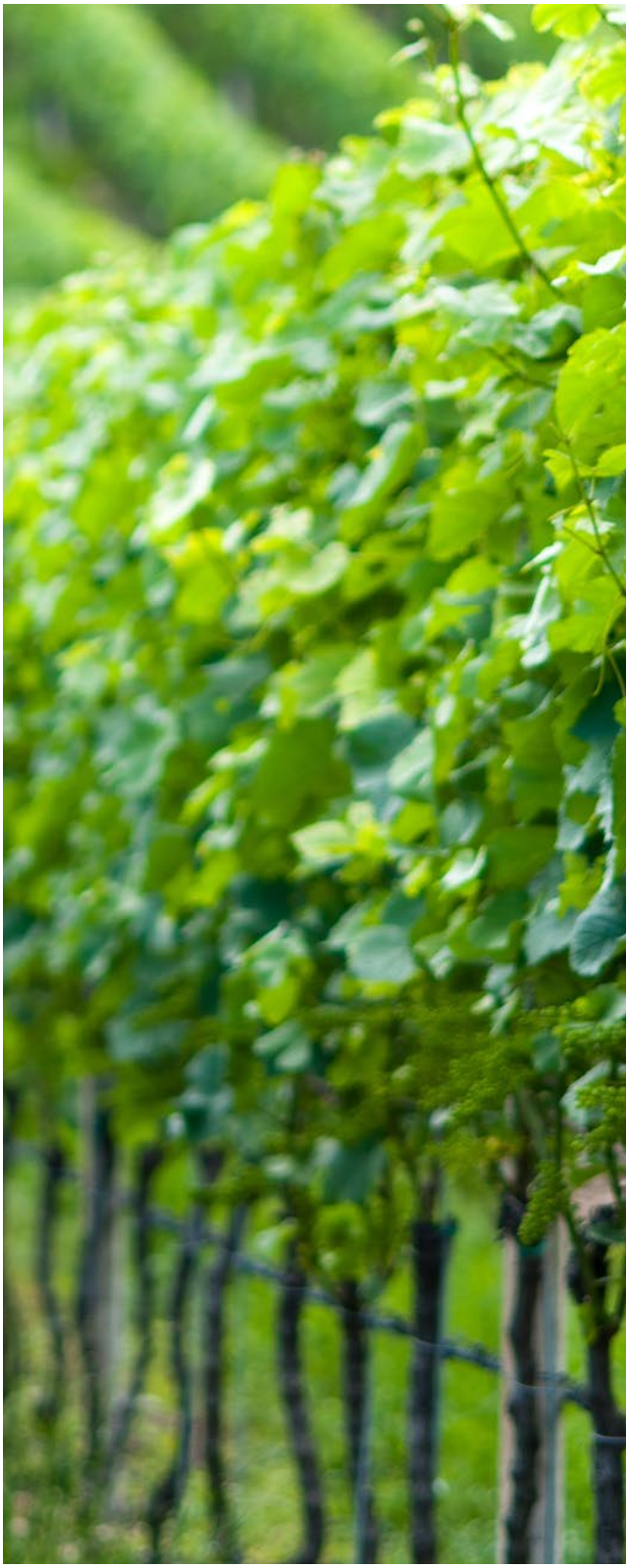
Risque de liquidité : France Valley n'apporte aucune garantie sur la liquidité, qui sera liée au dynamisme du marché des terres viticoles en Champagne. En outre, la revente des Actions elles-mêmes peut être difficile. La durée de conservation conseillée est d'environ 10 ans.

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 durabilité : il existe des risques ESG, ou risques de durabilité, correspondant à des évènements 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.



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