

Champagne INFOS

Bulletin Semestriel d'information

2nd semestre 2019

N° 2019-02

Période analysée : du 1^{er} juillet au 31 décembre 2019

Période de validité : 1^{er} semestre 2020

France Valley

ENRACINER SON PATRIMOINE

Acquisitions de la Foncière



Les chiffres clés

8,4 hectares

achetés depuis 2019 en
Champagne par les fonds gérés
par France Valley

49,2°C

Record absolu de température,
enregistré en Champagne le 25
juillet 2019

10.200 kg

Production de raisin par hectare
du GFV France Valley
Champagne malgré les canicules

Chers Associés,

Nous sommes heureux de vous communiquer le Bulletin Semestriel d'information du GFV France Valley Champagne et de la Foncière France Valley Champagne, qui fait état de l'évolution de votre investissement sur la période.

Le GFV France Valley Champagne a réussi son année 2019, malgré une météo compliquée et en particulier des pics de chaleurs jamais atteints pendant des épisodes de canicules. Les raisins les plus exposés au soleil ont parfois grillé (les exploitants appellent cela l'échaudage). Ainsi, la productivité des vignes est-elle restée une inconnue jusqu'à la récolte elle-même. Elle a finalement été bonne puisque dans les vignes du GFV France Valley Champagne qui réalisait sa première vendange, les 10.200 kg par hectare maximum imposés par arrêté préfectoral ont été atteints. En outre, grâce à des nuits fraîches et des journées ensoleillées en août et septembre, les raisins ont offert un bon équilibre entre sucres et acidité, promettant des vins millésimés de belle qualité. Les moûts (jus obtenus après la presse) du GFV ont été livrés à Veuve Clicquot et Moët et Chandon, dans le cadre d'un contrat d'approvisionnement pluriannuel qui a été conclu avec eux. Finalement, grâce à cette récolte mais aussi au rachat de celle de 2018 au cédant des vignes, les revenus sont supérieurs aux prévisions. Exceptionnellement, le dividende qui vous est proposé en Assemblée Générale, représentera un rendement de 1,5%* contre une projection de 0,6% à 0,7%. 0,3% sont par ailleurs comptablement affectés aux réserves, pour commencer à disposer d'un amortisseur pour les années suivantes si nécessaire. Vous trouverez en fin de ce document la liste des bouteilles proposées, si vous souhaitez en acheter avec votre dividende (attention, sa fiscalité ne change pas). Les prix, préférentiels, ne sont pas encore figés.

S'agissant de la Foncière France Valley Champagne, celle-ci clôturera son premier exercice le 31 décembre 2020. Par ailleurs, les premières vignes achetées l'ont été après la vendange 2019 aussi l'actualité opérationnelle est-elle limitée. Il s'agit donc plutôt ici de vous informer de l'avancement de la collecte des capitaux et de la réalisation des premières acquisitions. Ces vignes, de communes particulièrement recherchées de l'appellation, présentent un socle patrimonial solide pour la Foncière France Valley Champagne.

Avec aujourd'hui plus de 8 hectares achetés en Champagne depuis début 2019, France Valley, et vous à travers elle, prend sa place dans la filière Champenoise au profit de l'équilibre entre grandes maisons, coopératives et viticulteurs indépendants que nous accompagnons.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GT'.

Guillaume Toussaint
Président de France Valley

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



Les chiffres de la filière sont publiés avec un décalage d'un an. Ceux de 2019 vous seront donc communiqués dans le prochain bulletin d'information semestriel. Nous vous donnons ici ceux de 2018, qui ne vous avaient été que partiellement présentés dans nos précédentes communications.

Marché Français du Vin

En France, en 2018, le marché des transactions de vignes a représenté 16.800 hectares, en baisse de 0.4 % par rapport à 2017 mais il conserve son niveau le plus haut depuis 25 ans. Le nombre de transactions est en recul de 7.5 % par rapport à 2017 et fait suite à une forte hausse de 9.7 % de 2013 à 2014, de 2.1 % de 2014 à 2015, de 0.1 % de 2015 à 2016 et de 7.8 % de 2016 à 2017. Parallèlement, le montant total des transactions en vignes enregistre un recul important de -31.1 % à 844 M€. Cela fait suite à une année exceptionnelle en 2017 qui avait constaté une progression record de + 59.9 % par rapport à 2016. Les fluctuations annuelles étaient de -2.7 % de 2016-2015, + 2.7 % de 2013 à 2014 et + 2.1 % de 2014 à 2015. Le bond spectaculaire de 2017 était dû en grande partie à une dizaine de ventes exceptionnelles sur l'année. En dehors de ce phénomène conjoncturel, le marché est globalement fortement orienté à la hausse. En 2018, les prix à l'hectare s'établissent à 147.300 €, en hausse de 2.4 % sur 2017, suite à la hausse continue des prix constatée ces dernières années (136.400 € en 2014, 140.500 € en 2015, 140.600 € en 2016 et 143.900 € en 2017.). A noter que le prix des vignes AOP hors Champagne a progressé de 4.5 % sur 2017 alors qu'en Champagne, la progression est plus raisonnable à + 0.7 %. Pour finir, le taux d'ouverture du marché foncier viticole reste très bas en 2018 (de l'ordre de 2 % au niveau national) malgré une légère progression depuis 2016.

Marché Champenois

En 2018, le prix des vignes en Champagne s'est établi à 1.130.000 €/ha, en hausse de 0.7 % par rapport à 2017, suite à une hausse de 0.8 % sur 2016. La Champagne connaît depuis de nombreuses années une augmentation forte et régulière de ses prix à l'hectare. En 20 ans, le prix des vignes en Champagne a été multiplié par 3.3 (ce qui ne préjuge pas des performances futures). Le marché reste toujours très dynamique, notamment sur les grands crus de la Marne, même si la tendance est à la stabilisation des prix depuis 2015-2016 et même une légère baisse en 2017 sur la Côte des Blancs. Dans l'Aisne, le prix a baissé de 2.3 % sur 2017 pour atteindre en moyenne 852.100 €/ha, suite à une hausse de 2% sur 2016, faisant suite à une forte progression de 79 % entre 2007 et 2015. Dans l'Aube, le prix s'est établi en moyenne à 1.001.100 €/ha en baisse de 0.3 % sur 2017, alors que la hausse s'était établie à + 57 % entre 2007 et 2017. Dans la Marne, le prix des vignes évolue selon les dénominations complémentaires auxquelles elles sont rattachées mais est reparti sur une légère hausse de 1.2 % par rapport à 2017 :

- Côte d'Epervay et Grande Montagne : le prix moyen en 2018 a atteint 1.187.300 €/ha (baisse de 0.1 % sur 2017), faisant suite à une hausse continue entre 2007 et 2017 de + 55 %.
- Côte des Blancs : le prix s'est établi en moyenne, à 1.582.600 €/ha (hausse de 7.5 % sur 2017 mais peut dans certains cas avoisiner les 2.000.000 €/ha). La hausse sur la période 2007-2015 s'établissait à + 79 %.
- Dans les autres régions de la Marne, le prix moyen a atteint 1.037.100 €/ha (baisse de 0.3 % sur 2017). De 2007 à 2017, le prix des vignes a progressé de 70 %.

Nous attirons votre attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un bon indicateur des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Analyse

Après une année de ralentissement de la hausse en 2015, le prix des vignes a légèrement baissé en 2016 puis s'est stabilisé et même pour certaines appellations, est reparti à la hausse en 2017 et 2018. S'agit-il d'un phénomène structurel ou d'une évolution liée à la nature de l'échantillon sur lequel se base les statistiques ? N'oublions pas que le marché viticole en Champagne ne représente que 0.6 % de la superficie des vignes en appellation.

Nous constatons une corrélation entre la valeur du foncier et la consommation de Champagne dans le monde. Cette corrélation s'opère avec un décalage de 2 ou 3 ans, puisque la production d'une vendange d'une année n est commercialisée en $n+3$. Ainsi, une hausse du prix du foncier, dont la propriété est nécessaire à la production de raisins, peut être perçue comme une anticipation sur la hausse de la consommation de Champagne dans les années futures. De ce fait, la crise de 2008 n'a pas immédiatement eu d'impact sur le prix du foncier, qui s'est stabilisé, pour se reprendre un peu ces toutes dernières années.

Notre conviction est qu'à long terme, la consommation de Champagne, portée par la Chine à l'instar du Japon qui en 20 ans est devenu le troisième importateur mondial, entraînera avec elle à la hausse le prix du foncier. Dans notre dernier bulletin semestriel nous indiquions : « cette perspective n'est évidemment pas certaine, de nombreux événements externes pourraient en décaler la réalisation (crise financière, dégradation des relations avec la Chine, conflits armés...) ». Nous n'avions pas imaginé de risque sanitaire à l'échelle humaine, avec les conséquences que nous connaissons aujourd'hui. Il est certain que la consommation de Champagne dans le monde sera touchée par cette crise. Quant à savoir si cela impactera aussi la valeur du foncier à la baisse, ce serait logique compte tenu de cette corrélation, mais nous constatons aussi auprès des épargnants que cela renforce la légitimité de l'investissement foncier comme valeur refuge, et donc la demande pour ce type d'investissement.

Enfin, nous sommes souvent interrogés sur l'impact de l'augmentation de la surface de l'appellation Champagne, en cours de révision auprès de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité). En effet, ce processus devrait déboucher sur une augmentation des surfaces en appellation. Les grandes maisons de Champagne avaient anticipé ce phénomène en reportant leurs projets (ou leurs investissements) sur les futures zones d'appellations Champagne. Toutefois, même si la surface en appellation Champagne venait à progresser substantiellement au regard de la révision de son aire, l'interprofession prévoit de maîtriser l'augmentation des surfaces plantées par l'attribution d'autorisations de plantation en nombre très réduit. Les maisons de Champagne semblent donc réorienter leur stratégie sur des achats de vignes plantées dans la zone actuelle de production, ce qui expliquerait cette nouvelle hausse du prix des vignes. Ce phénomène est à confirmer sur les années à venir.

Nous attirons votre attention sur le fait que cet investissement, assis sur un actif tangible, comporte néanmoins un risque de perte en capital, la valeur des parts évoluant en fonction du prix de l'hectare de vignes en Champagne, à la hausse ou à la baisse.



Arnaud Filhol
Directeur des
investissements
fonciers

CARACTÉRISTIQUES

GFV	Groupement Foncier Viticole
Statut	Fermé à la souscription
Capital	Variable
Date de création	10 avril 2018
N° SIREN	838 949 154
Dépositaire	Société Générale Securities Services

CHIFFRES CLÉS

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	90,00 €
Nombre d'Associés	128
Capitalisation (au prix de souscription)	4.545.600 €
Surface en hectares	3,07 ha
Encépagement	59% Meunier 36% Chardonnay 5% Pinot Noir
Endettement bancaire	0 €



GFV
FRANCE VALLEY
Champagne

VENDANGE 2019

Rappels

Obtenir le maximum de la quantité de raisin autorisée par hectare n'était pas évident cette année, du fait des épisodes de canicules, et ce d'autant moins que dans la nuit qui a précédé la vendange, des raisins ont été volés sur certaines des parcelles du GFV. Heureusement, il a été possible de compenser cette perte avec des parcelles qui, au contraire, ont dépassé ce seuil. Plusieurs voisins ont subi le même désagrément. Il est probable que le risque d'avoir peu de quantité a poussé des vigneron malveillants à « passer commande » par ailleurs. Finalement, il n'aura pas été nécessaire de puiser dans les réserves de moûts, ni pour compenser une récolte trop faible ni à cause de ce vol.

Pour rappel, le GFV est propriétaire d'un tiers des réserves attachées aux vignes, soit 2.700 kg environ par hectares, dans laquelle il peut puiser pour compenser d'éventuelles mauvaises récoltes. Cette réserve se substitue aux assurances, qui seraient bien trop chères au regard de la rentabilité de l'investissement viticole.

Nous vous renvoyons au communiqué sur les vendanges d'octobre dernier pour plus de détails.

RÉSULTAT 2019

Une année exceptionnelle*

France Valley a négocié deux contrats de livraison de ces raisins, d'une part à Veuve Clicquot (Chardonnay), et d'autre part à Moët et Chandon (Meunier). Vendus respectivement 6,75 €/kg et 6,90 €/kg, ce sont de bons prix pour cette zone de l'appellation. Ces prix intègrent une prime de 25 centimes par kg du fait que les vignes sont élevées avec le label HVE (Haute Valeur Environnementale), obtenu par François Godart en 2018. Ce sont ainsi 10.508 kg de raisins qui auront été livrés pour les 3,0906 hectares productifs détenus par le GFV France Valley Champagne, pour un chiffre d'affaires total de 72.000 € environ.

L'objectif de rentabilité affiché pour ce GFV est compris entre 0,60% et 0,70%. Sur la base des revenus ci-dessus, le rendement net distribuable aurait été de 0,77%*, mais cette année il sera encore supérieur, à titre exceptionnel. En effet, vient s'ajouter à ces revenus celui provenant de la facturation d'une grande partie de la récolte de 2018, selon un accord conclu lors de l'acquisition des vignes. Ainsi, les comptes qui vous seront soumis en Assemblée Générale Ordinaire prochainement dégagent un résultat de 84.000 euros environ, soit un rendement par part de 1,8%*. Il vous sera proposé en Assemblée Générale de distribuer 1,5% de dividende (soit 1,5 € par part) et d'affecter le solde en réserve, dans laquelle il sera possible de venir puiser les dividendes futurs si nécessaire (en effet le rendement n'est pas garanti, il dépend des récoltes).

* Point d'attention

La rentabilité du GFV sera différente d'une année sur l'autre, en fonction de la récolte réalisée. Elle n'est pas garantie et sujette aux aléas climatiques notamment.



CARACTÉRISTIQUES

Société	SA Foncière France Valley Champagne
Statut	Ouvert à la souscription
Capital	Variable
Date de création	22 mars 2019
N° SIREN	849 388 459
Dépositaire	Société Générale Securities Services



FONCIÈRE
FRANCE VALLEY
Champagne

CHIFFRES CLÉS

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	90,00 €
Nombre d'Associés	304
Capitalisation (au prix de souscription)	3.692,300,00 €
Surface en hectares	2,31 ha
Encépagement	40% Meunier 60% Chardonnay 0% Pinot Noir
Endettement bancaire	0 €

OBJECTIF

Rappels

La Foncière France Valley Champagne a été constituée avec l'objectif de réaliser régulièrement de petites acquisitions dans l'appellation Champagne. Il s'agit de constituer progressivement un patrimoine foncier diversifié, tant sur des communes où les transactions sont très rares (mais chères et peu rentables), pour construire un socle patrimonial solide en cas de crise en Champagne, que sur des communes un peu moins recherchées pour dégager un peu plus de rendement, et tenir l'objectif affiché (mais non garanti), de 0,6% à 0,7%*.

Un autre objectif de cette Foncière est de jouer un rôle de maintien d'exploitants indépendants dans un contexte où l'équilibre de la filière est fragile. Les négociants possèdent officiellement 10% du foncier (sans doute plus en réalité), mais vendent 70% du Champagne : ils achètent donc des vignes et concluent des contrats d'approvisionnement avec des vignerons indépendants, qui eux possèdent 90% du foncier mais ne vendent que 70% du Champagne. Quand ont lieu des successions, quand un propriétaire vend ses vignes, l'exploitant peut voir son équilibre financier fragilisé s'il perd les surfaces en exploitation. La Foncière vient consolider leur position en acquérant les vignes et en concluant avec eux un bail à long terme.

ACTUALITÉ

Collecte

La Foncière France Valley Champagne a collecté près de 4 M€ en 2019. Bien que la Foncière soit avant tout une solution de diversification de patrimoine, l'attrait fiscal de réduction d'Impôt sur le Revenu s'est traduite par une présentation aux investisseurs en fin d'année, parmi de nombreux produits de défiscalisation.

Cette collecte a cependant déjà permis de constituer un beau patrimoine foncier. Cette collecte se poursuit, avec une nouvelle augmentation de capital, qui sera conduite pendant toute l'année 2020, en partenariat avec les professionnels du patrimoine, de plus en plus nombreux à nous faire confiance.

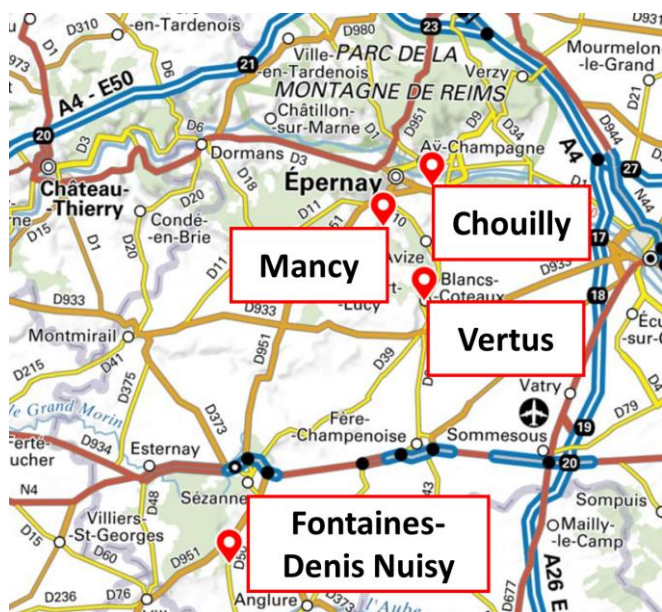
* Point d'attention

La rentabilité de la Foncière sera différente d'une année sur l'autre, en fonction de la récolte réalisée. Elle n'est pas garantie et sujette aux aléas climatiques notamment.



Grâce à l'accès privilégié aux transactions en Champagne que France Valley a construit dans le cadre d'un partenariat avec la Safer, la Fédération des Coopératives Viticoles de Champagne et le Syndicat Général des Vignerons, La Foncière a pu réaliser ses investissements au fil de la collecte des capitaux. Son patrimoine se constitue de trois groupes de parcelles, une quatrième opération devant aboutir au cours du premier semestre sur la commune de Chouilly :

Zone de production	Commune	Cépages	Cru	Surface (hectares)	Date acquisition	Prix
Côteaux Sud d'Épernay	Mancy	100% Pinot Meunier	Sans revendication	0,93	24/09/2019	927 K€
Côte des blancs	Vertus	100% Chardonnay	1 ^{er} cru	0,64	27/11/2019	870 K€
Côtes du Cézannais	Fontaines-Denis-Nuisy	100% Chardonnay	Sans revendication	0,75	23/01/2020	889 K€
Côte des blancs	Chouilly	100% Chardonnay	Grand Cru	0,17	En cours	277 K€



Le prix des vignes en Champagne se détermine notamment en fonction de la commune sur laquelle elles se situent, avec un marché très local dépendant de la nature des sols, des cépages et de la demande pour ce foncier. Les 4 communes sont ici très recherchées. A Chouilly, en Grands Crus, même une surface de 0,17 hectares est rare.

Il a paru essentiel à France Valley de construire un patrimoine solide*, c'est-à-dire moins volatile en cas de crise en Champagne, pour commencer les premières opérations. Désormais, elle aura le souci de rechercher des vignes un peu moins chères, pour arriver à l'objectif de rentabilité annoncé.

*** Point d'attention**

Il existe un risque de perte en capital. La valeur des parts évoluera à la hausse ou à la baisse, en fonction de la valeur du foncier viticole Champenois.



Club France Valley

CATALOGUE

FONCTIONNEMENT

Conversion du Dividende

Pour rappel la Foncière France Valley Champagne ne clôturera son premier exercice qu'au 31 décembre 2020, et les premières vignes achetées l'ont été après les vendanges 2019. Il ne sera donc pas versé de dividende cette année pour la Foncière.

Les associés du GFV France Valley Champagne seront amenés à se prononcer sur le dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, dans les prochains semaines. France Valley, son gérant, proposera de verser 1,5 € par part (soit un rendement de 1,5%*).

Au moment de la rédaction de ce document, les bouteilles que nous pourrions vous proposer sont connues, la liste ne devrait que peu évoluer, mais leurs prix ainsi que les frais de port sont encore en cours de discussion. Le contexte de confinement actuel a gelé ces discussions. Il vous sera donc proposé dans un premier temps de percevoir le dividende en numéraire, et d'acheter les bouteilles que vous souhaitez dans un second temps. Ces modalités n'ont aucun impact sur le nombre de bouteilles auxquelles vous pouvez prétendre, puisque la conversion directe de votre dividende n'aurait pas changé sa fiscalité.

Liste des Bouteilles

Variété unique pour un GFV

En principe dans un GFV, seule les marques des exploitants des vignes achetées par le GFV vous sont proposées. Le positionnement de la Foncière et des GFV de France Valley qui vendent leurs raisins aux coopératives ou directement aux négociants, permet d'élargir considérablement le catalogue.

Bouteilles Négociants & Coopératives

Billecart Salmon Brut
Billecart Salmon Brut Rosé
Billecart Salmon Extra Brut
Bollinger Brut
Bollinger Grande Année
Charles Heidsieck Blanc de blancs
Déclinaison autour de Saint Gall
Déclinaisons autour de Nicolas Feuillatte
Deutz Brut
Deutz Blanc de blancs
Duval Leroy Blanc de blancs
Gosset Célèbris
Henri Abbelé Blanc de blancs
Henri Abbelé Millésimé
Laurent Perrier
Laurent Perrier "Ultra Brut"
Perrier Jouet Belle Époque
Piper-Heidsieck Rosé Sauvage
Pol Roger
Pommery Cuvée Louise
Ruinart Blanc de blancs
Ruinart Brut
Ruinart Millésimé
Ruinart Rosé

Bouteilles producteurs France Valley

François Godart Sélection Brut
Francois Godart Tradition Brut 1er cru
Francois Godart Demi-Sec
Francois Godart Rosé 1er cru
Francois Godart Blanc de Blanc Brut 1er cru
Francois Godart Extra Brut grand Cru
Francois Godart Blanc de Blanc 2012 Grand Cru
Francois Godart Brut Rosé Grand Cru
Francois Godart Orpale Brut Blanc de Blanc 2004
Francois Godart Orpale Brut Blanc de Blanc 2002
V. Testulat Carte D'or Blanc de Noirs
V. Testulat Demi-Sec
V. Testulat Réserve
V. Testulat Blanc de Blancs
V. Testulat Rosé Charlotte
V. Testulat Brut Nature Zéro Dosage
V. Testulat Prestige
V. Testulat Paul Vincent Millésimé
V. Testulat Inspiration de Blancs Extra Brut

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



L'investissement dans des parts de Groupements Fonciers Viticoles (GFV) et dans 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 parts 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 parts et 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.

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 tempêtes, 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.

Risque de responsabilité des associés qui n'est pas limitée à leurs apports (GFV seulement).

France Valley
ENRACINER SON PATRIMOINE

11 rue Roquépine 75008 Paris
Service Associés : 01 82 83 33 85
associés@france-valley.com
www.france-valley.com

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 euros
RCS Paris 797 547 288