

## Caractéristiques

Foncière (SA)

Statut : Ouvert à la souscription

Capital : Variable

Durée de la Foncière : 99 ans

Date de création : 22 mars 2019

N° SIREN : 849 388 459

Dépositaire : Société Générale  
Securities Services

Evaluateurs : Cabinet IVBSA, Thierry  
Blaise Expertises, BESNARD Muriel

## Chiffres clés au 30/06/2023

Prix de souscription	105 €
Valeur de retrait	94,50 €
Nombre d'Associés	1 323
Nombre d'Actions souscrites	257 242
Actions en attente de retrait	0 Actions (0%)
Endettement bancaire	0 €

## Profil de risque

Risque le plus faible, rendement potentiellement le plus faible

Risque le plus élevé, rendement potentiellement le plus élevé



Visionnez la Carte  
de nos Investissements  
Viticoles

[Cliquez-ici pour visualiser la carte](#)

## Commentaire de gestion

La foncière poursuit à la fois le développement de ses capitaux propres et ses investissements, avec une acquisition réalisée sur le premier semestre dans les premiers crus de la Marne.

Par ailleurs, comme indiqué dans le dernier Bulletin Semestriel il a été décidé d'augmenter le prix de souscription de 2%, compte tenu de l'évolution de la valeur des vignes détenues. Elles font l'objet d'une actualisation de valeur annuelle par un expert foncier indépendant.

Enfin, à ce jour, la vendange se présente bien, avec peu de problèmes sanitaires. Nous attendons encore la limite préfectorale de récolte fixée pour 2023, mais elle devrait être entre 10.000 kg et 12.000 kg par hectare. Si la météo reste clémente dans les prochaines semaines, ces volumes devraient être atteints dans toutes nos vignes par tous nos partenaires exploitants.

## Dernière acquisition

Secteur	Date d'acquisition	Commune	Revendication	Cépages	Surface	Valeur d'acquisition
Marne	Avril 2023	Trois-Puits	1er cru	Chardonnay, Pinot Noir	1.28 ha	1 396 000 €

Cette acquisition sera présentée dans les prochains Bulletins Semestriels d'Information et fera l'objet d'une fiche détaillée, que les Associés pourront retrouver sur leur espace Extranet ou sur [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).



## Répartition des vignes par Communes

Ambonnay	2.38%
Chouilly	1.46%
Fontaines-Denis-Nuisy	6.12%
Hermonville	4.1%
Ludes	12.24%
Mancy	34.56%
Marfaux-Belval	3.28%
Rilly-la-Montagne	15.9%
Sermiers	2.62%
Trois Puits	10.49%
Vertus	6.65%

## Évolution de la capitalisation (en euros)

2019	3 692 300 €
2020	9 418 600 €
2021	17 915 000 €
2022	22 456 163 €

## Situation au 30/06/2023

Nombre de domaines	16
Surface en hectares	12,20
Capitalisation au prix de souscription	27 010 410 €
Taux d'investissement en vigne*	58,6%

\*En incluant les acquisitions en phase notariale, qui ne sont donc pas garanties, le taux d'investissement dépasse 80%.

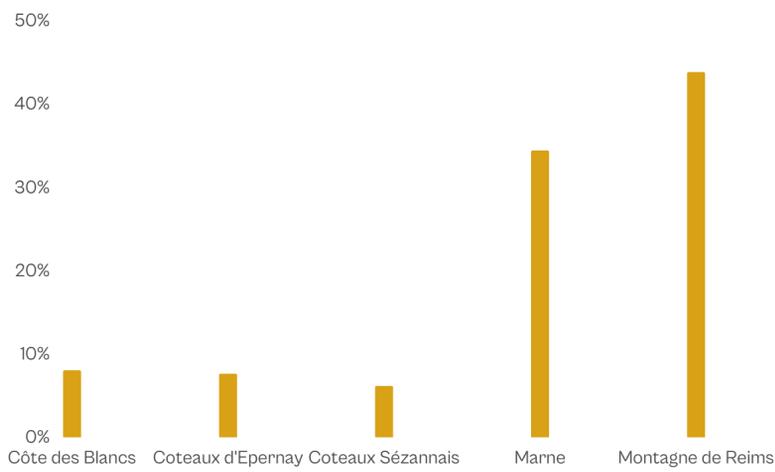


## Nos engagements ESG

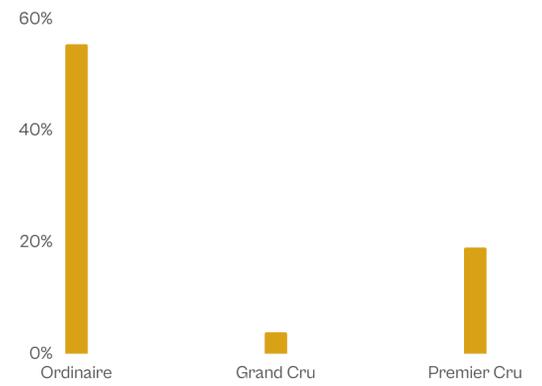
### Article 9 SFDR - Investissement Durable : Produit visant un objectif environnemental

78% des surfaces sont exploitées selon la norme Haute Valeur Environnementale de niveau 3.

85% des acquisitions réalisées par la Foncière ont permis d'installer un nouvel exploitant indépendant ou de conforter l'exploitant indépendant déjà en place.



Répartition des vignes par Secteurs



Répartition des vignes par Revendications

### Lexique :

**Capitalisation** : son montant est obtenu en multipliant le nombre d'Actions par le prix acquéreur (ou prix de souscription) à une date donnée.

**Prix de souscription** : c'est le prix d'achat d'une Action de la Foncière Champenoise I sur le marché primaire, soit dans le cadre de l'augmentation de capital de la Foncière à capital fixe soit pour la souscription des Actions de la Foncière à capital variable. Il comprend la commission de souscription.

**Valeur de retrait** : c'est le montant revenant à l'Associé sortant pour la Foncière à capital variable, correspondant au prix de souscription de l'Action au jour du retrait, diminué des frais de souscription.

### Risques de la Foncière :

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. Cet investissement 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 kg du raisin.
- **Blocage des Actions** : 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.