

Flash info trimestriel

Foncière Champenoise France Valley I - 31.12.2023



CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

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

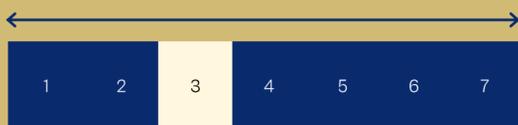
CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023

Prix de souscription	105 €
Valeur de retrait	94,50 €
Nombre d'Associés	1 324
Nombre d'Actions souscrites	247 893
Actions en attente de retrait	0 Action (0%)
Endettement bancaire	0 €
Nombre de domaines	21
Surface en hectares	16,40
Capitalisation au prix de souscription	26 028 765 €
Taux d'investissement en vigne	82,9%

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

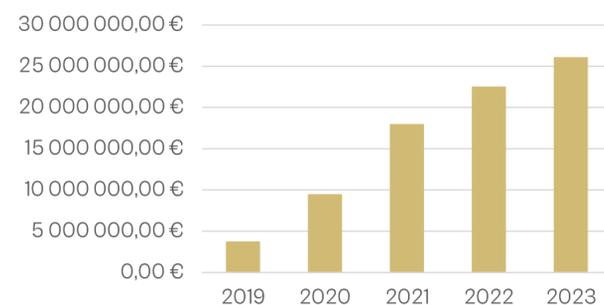
[Cliquez-ici pour visualiser la carte](#)

COMMENTAIRE DE GESTION

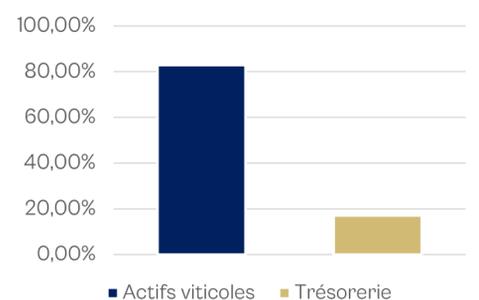
Aucune acquisition n'a été réalisée ces trois derniers mois mais notons que trois opérations sont en cours pour une surface totale de 3,49 hectares.

Concernant les vendanges de l'année 2023, ces dernières ont bénéficié d'un climat favorable jusqu'à l'été, évitant les gelées tardives. Cependant, la chaleur et l'humidité estivales ont demandé une attention accrue pour limiter la pourriture, due à une densité élevée des raisins sur les grappes. Le résultat est un nombre de grappes ordinaire, mais un volume de raisins par grappe exceptionnel, avec une augmentation de poids de 18% entre le 14 et le 21 août, atteignant 200 grammes en moyenne, dépassant donc le record de 171 grammes de 2005.

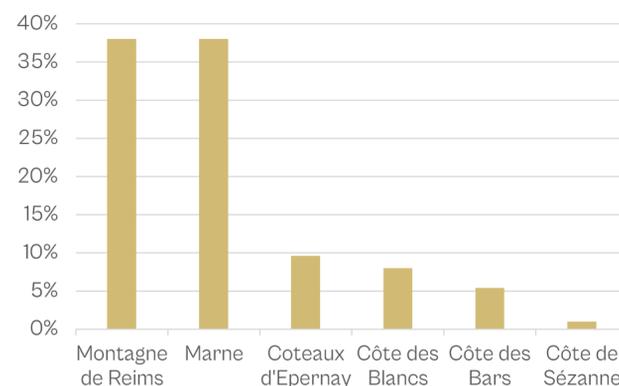
ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION (EN EUROS)



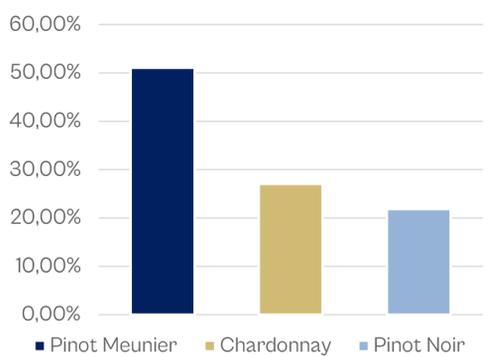
RÉPARTITION DE L'ACTIF DE LA FONCIÈRE



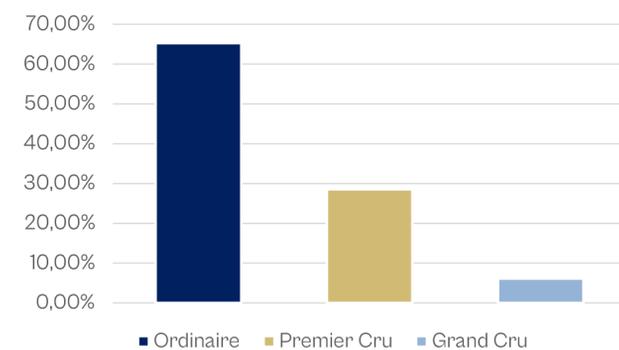
RÉPARTITION DES VIGNES PAR APPELLATION



RÉPARTITION DES VIGNES PAR CÉPAGE



RÉPARTITION DES VIGNES PAR REVENDECTION



ACQUISITIONS EN PHASE NOTARIALE*

Commune	Surface	Certification
Sarcy	0.82 ha	HVE, VDC
Cormoyeux	0.74 ha	HVE
Trigny	1.93 ha	VDC

*Ces opérations restent incertaines.

NOS ENGAGEMENTS ESG

France Valley – Signataire des PRI

France Valley est signataire des *Principles for Responsible Investment* (PRI) mis en place par les Nations Unies dont le but est de mieux aligner les intérêts des investisseurs sur les objectifs plus larges de la société.

Contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD)

La Foncière Champenoise France Valley I répond à 4 des 17 Objectifs de développement durable des Nations Unies.



Certification environnementale

La Foncière est composée d'actifs viticoles dont les exploitants bénéficient d'une certification environnementale privée visant à promouvoir une exploitation raisonnée des vignes (ou sont en cours de certification), dans une proportion supérieure à celle constatée dans l'appellation. Les certifications considérées par France Valley sont la certification HVE (Haute Valeur Environnementale), VDC (Viticulture Durable en Champagne) ou AB (Agriculture Biologique).

Fonds classé Article 9 SFDR

Fonds classé « article 9 » au sens du règlement européen SFDR, ce qui signifie que la Foncière poursuit un objectif d'investissement durable au niveau environnemental : la protection et à la préservation de la biodiversité et des écosystèmes ainsi que l'investissement dans les communautés économiquement défavorisées. Cette catégorie comprend les actifs les plus vertueux au sens de l'Europe.

Analyse des risques environnementaux

France Valley est en train de concevoir un processus d'analyse des risques environnementaux auxquels ses actifs viticoles pourraient être exposés. Les principaux risques identifiés sont les risques environnementaux physiques et de transition liée au climat et à la biodiversité.

Mesure d'impact et indicateurs

France Valley est en train de concevoir une mesure d'impact environnemental pour l'ensemble de ses fonds. Celle-ci comprendra la mesure et le suivi de différents indicateurs de durabilité, ainsi que différents indicateurs qui permettront de montrer que les actifs ne portent pas d'atteinte grave à l'environnement.

L'un des principaux indicateurs de suivi est le taux de vignes acquises pour des exploitants indépendants (taux d'impact social) : le fonds a pour objectif que son actif soit constitué, pour 70% au moins de vignes acquises pour permettre à un vigneron indépendant de rester en place ou de s'installer comme exploitant. Cette stratégie participe au maintien d'une viticulture indépendante et familiale en Champagne, permettant l'atteinte de l'objectif social d'investissement dans les communautés économiquement défavorisées. Au 31/12/2023, ce taux s'élevait à 100% pour le fonds, ce qui a permis au produit financier d'atteindre son objectif d'impact social.

Un autre des indicateurs de suivi est le taux de certification environnementale HVE, VDC ou AB (taux d'impact environnemental) : la Société de Gestion s'engage à investir au minimum 60 % de l'actif du fonds dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, à savoir dans des actifs viticoles exploités par des vignerons disposant d'une accréditation environnementale telle que HVE (Haute Valeur Environnementale), VDC (Viticulture Durable en Champagne) ou AB (Agriculture Biologique). Ce taux devra se situer à un niveau supérieur à la moyenne du taux de certification environnementale des exploitants viticoles en Champagne (constaté au 31.12.23). Le suivi de cet indice permet alors l'atteinte de l'objectif de préservation et de protection de la biodiversité car les référentiels des certifications comprennent des critères favorisant la préservation de l'environnement (stratégie phytosanitaire, espèces animales et végétales protégées, couvert végétal en hiver, etc.). Au 31/12/2023, ce taux s'élevait à 80,5% pour le fonds, et la moyenne en Champagne à 60% (certification VDC, HVE et AB), ce qui place notre support d'investissement financier en ligne avec son objectif d'impact environnemental.

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 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 de la Foncière Champenoise I, 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. 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.
- **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.