

GFV CHAMPENOIS FRANCE VALLEY IV

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 GFV 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.

Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne constituent pas un investissement futur du GFV.

SOMMAIRE

PAGE 3

AVERTISSEMENTS
ET RISQUES

PAGE 4

NOTRE EXPERTISE
FINANCIÈRE

PAGE 5

UNE EXPERTISE FONCIERE
ET ENVIRONNEMENTALE

PAGE 6

POURQUOI SOUSCRIRE
DANS LE GFV ?

PAGE 7

LA FISCALITÉ

PAGE 8

LE TERROIR

PAGE 9

LA VINIFICATION

PAGE 10

LES FRAIS ET COMMISSIONS

PAGE 11

QUESTIONS/RÉPONSES

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 annuellement. Par ailleurs, il existe également un risque de responsabilité des Associés non limitée à leurs apports. Il peut être réclamé aux investisseurs des sommes au-delà du montant investi compte-tenu de la responsabilité illimitée que ceux-ci acceptent en souscrivant.

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.

Blocage des parts : l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie de réductions d'impôts, leurs fonds sont soumis à une contrainte de blocage. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils préalablement à leur investissement dans des parts du GFV, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

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

Risque de concentration des vignes : si la propriété des vignes venait à se concentrer entre les mains de quelques négociants, cela pourrait avoir un impact négatif sur le prix du raisin et donc la rentabilité des vignes, ainsi que sur leur valeur.

Risque de concentration géographique : En outre, le fonds ne sera investi que dans l'appellation Champagne, ce qui limite sa diversification géographique et économique.

Echelle de risque



← Risque le plus le plus faible, rendement potentiellement plus faible Risque le plus le plus élevé, rendement potentiellement plus élevé →

NOTRE EXPERTISE FINANCIÈRE

Qui sommes-nous ?

France Valley est une Société de Gestion d'Actifs agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, qui réunit **expertise financière et expertise foncière** et gère **4,4 milliards d'euros d'actifs***. Depuis plus de 10 ans son action réconcilie les objectifs de recherche de performance financière, d'organisation fiscale de son patrimoine et de protection de la nature. Acteur de la transition climatique, ce sont 20.000 investisseurs privés et institutionnels qui lui ont fait confiance.

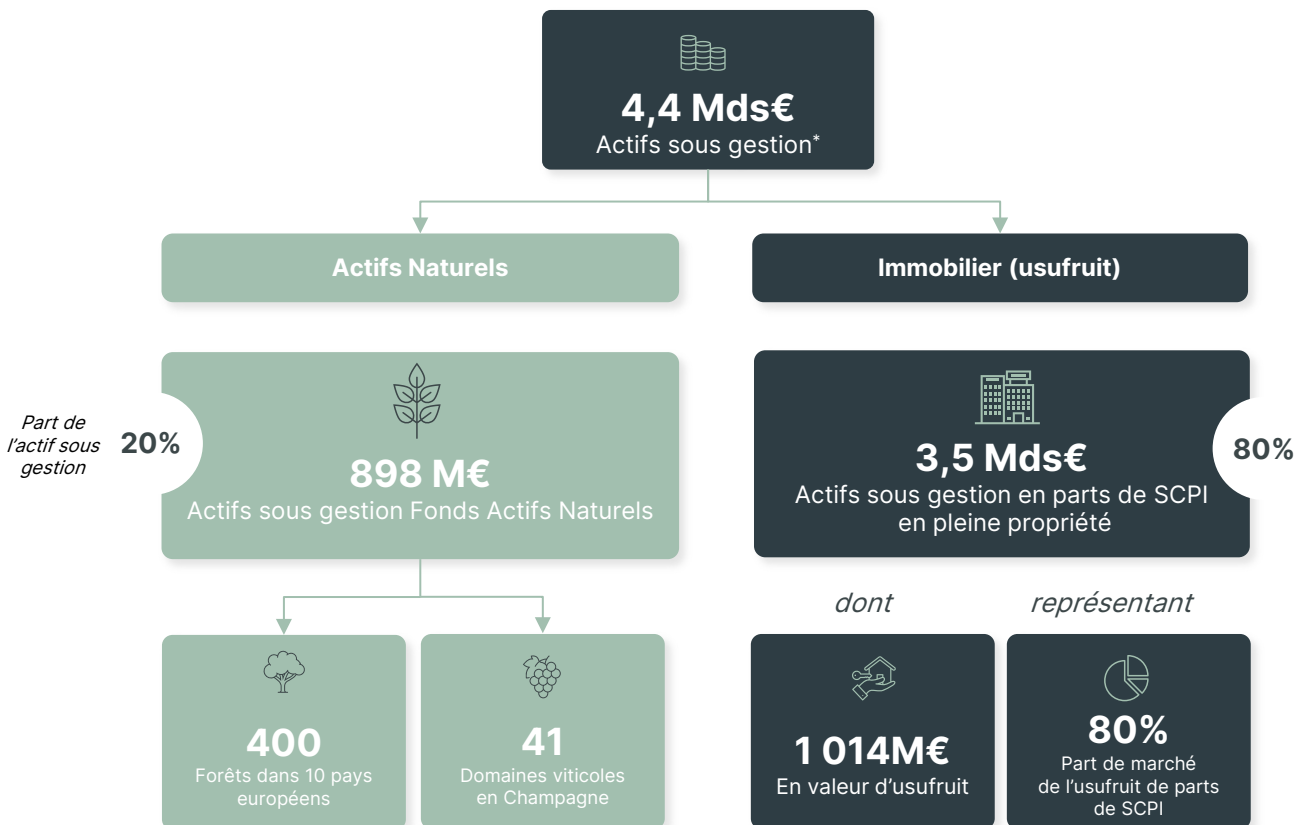
En tant que société engagée, France Valley est indépendante et contrôlée par son équipe, **signataire des « Principes for Responsible Investment » de l'ONU (PRI), membre de France Invest, administratrice de l'ASFFOR, membre de la Nature Based Solutions Coalition et de l'Organisation for Biodiversity Certificates.**

Pour ses clients, la société dispose d'une équipe de 12 personnes dédiées à la relation avec les partenaires et les investisseurs, et offre un extranet pour les investisseurs avec des services dématérialisés comme les souscriptions, la fiscalité et les rapports financiers et ESG. Elle a plus de 20.000 investisseurs, avec environ 40% d'investissements privés et 60% d'institutionnels.

De plus, moins de 2% de ses investisseurs fonciers cèdent leurs parts chaque année, ce qui correspond à une durée de détention moyenne de plus de 25 ans.

L'expertise foncière et environnementale de la société se manifeste par son engagement dans la gestion forestière durable en faveur de la biodiversité. **Elle assure que 100% de ses forêts sont certifiées PEFC/FSC** ou en cours de certification et observe une progression continue de son Indice de Carbone Forestier depuis sa mise en place. De plus, 94% de ses surfaces viticoles sont certifiées environnementalement et toutes ses opérations agricoles ou viticoles ont permis de maintenir des exploitants indépendants. Tous ses fonds fonciers sont **classés article 9** selon le règlement européen "disclosure", le plus exigeant en matière d'impact ESG, et elle compte plusieurs fonds **labellisés Greenfin.**

Chiffres-clés - France Valley au 30.06.2024



*Investissements en parts de SCPI comptabilisés en valeur de pleine propriété.

UNE EXPERTISE FONCIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Chiffres-clés - France Valley au 30.06.2024



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



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.



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.



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



Article 9. SFDR

Tous les fonds actifs naturels France Valley sont classés « article 9 », ce qui signifie qu'ils poursuivent 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.



POURQUOI SOUSCRIRE DANS LE GFV CHAMPENOIS FRANCE VALLEY IV ?

La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.

Il existe un risque de perte en capital et de blocage des parts.

Stratégie d'investissement

Ce véhicule a pour objectif d'acquérir des parcelles viticoles en Champagne, occupées par un exploitant.

Par exemple des vignes sises sur la Montagne de Reims ou les côteaux sud d'Épernay pourront constituer un socle patrimonial solide. Il sera cependant moins rentable en termes d'exploitation. A contrario des vignes à l'Ouest de la vallée de la Marne seront plus sensibles aux variations des prix du foncier en cas de baisse, en contrepartie elles génèreront des revenus plus élevés : en effet, la qualité et la rareté des terres se répercute sur leur prix, mais beaucoup moins dans le prix du raisin, dont la vente constitue les revenus du GFV en paiement du bail à métayage.

Le fonds est ouvert aux investisseurs professionnels et non professionnels et l'investissement concerne la souscription de parts d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent. **Il existe un risque de perte en capital.**

CHIFFRES CLÉS

au 30.06.24 – France Valley

100 €

prix de souscription

90 €*
valeur de retrait

30 000 €

minimum de souscription
(300 parts)

Une expertise financière au service de la nature



Diversification du patrimoine

La vigne est un actif décorrélé des marchés financiers, offrant ainsi une faible volatilité et une couverture historique en période d'inflation. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Impact sur l'environnement

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 (HVE)**, **Viticulture Durable en Champagne (VDC)** ou **Agriculture Biologique (AB)**. La Haute Valeur Environnementale (HVE) garantit que les pratiques agricoles mises en œuvre sur l'ensemble de l'exploitation préservent les écosystèmes et limitent les pressions sur l'environnement (sol, eau, biodiversité...). Celle-ci s'appuie sur des indicateurs mesurant la performance environnementale des exploitations (préservation de la biodiversité, stratégie phytosanitaire, gestion de la fertilisation, gestion de l'irrigation).

Point d'attention : 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.

*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.

FISCALITÉ ET AVANTAGES

→ Transmission

En cas de transmission (donation ou succession), un abattement de 75% des droits fiscaux s'applique, jusqu'à 300 000 € de capital transmis, puis de 50% sans limite de montant. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, les parts doivent avoir été détenues pendant au moins 2 ans avant la transmission, et les héritiers ou donataires doivent les conserver pendant au moins 5 ans. Ce seuil d'abattement peut être porté à 500 000 €, si la détention est prolongée de 5 nouvelles années, soit 10 ans au total. Cette disposition concerne la valeur des actifs viticoles, et non la trésorerie.

→ Adhésion au Club des propriétaires de France Valley

En tant que membres de droit du Club des Propriétaires de France Valley, les Associés ont la possibilité d'utiliser leurs éventuels dividendes, qui ne sont pas garantis, pour acquérir des bouteilles de Champagne dans un catalogue constitué notamment de bouteilles de viticulteurs indépendants et de Coopératives à qui le GFV vend son raisin.

→ Réduction d'Impôt

18% de réduction d'Impôt sur le Revenu (en contrepartie d'un blocage minimal des actions de 5 ans $\frac{1}{2}$ * à 7 ans et d'un risque de perte en capital - la durée de conservation conseillée est de 10 ans), dans la limite annuelle d'une souscription de 50.000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et de 100.000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacte civil de solidarité soumis à imposition commune, soit une réduction d'impôt respectivement de 9.000 € et 18.000 €. Lorsque ce délai n'est pas respecté, la réduction d'impôt sur le revenu fait l'objet d'une reprise. Cette réduction est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 €. Il n'existe pas de marché secondaire et la revente des actions n'est pas garantie à l'issue de la période de conservation conseillée.

→ Exonération d'IFI

Exonération d'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), sans limite de montant (sous condition de détention de moins de 10% du capital et des droits de vote du Fonds).



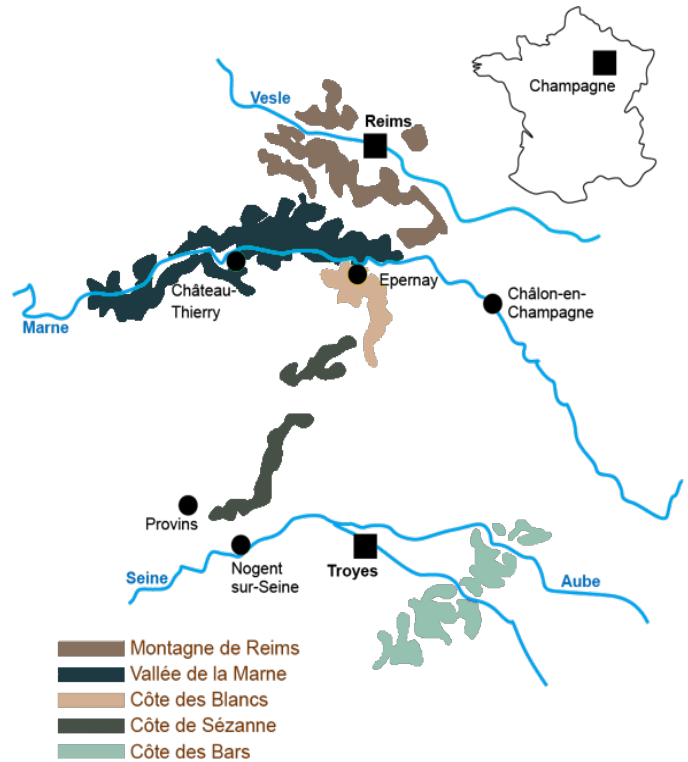
Point d'attention : l'attention des investisseurs est, en outre, attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document, en particulier des risques de perte en capital et de liquidité. En outre, les avantages fiscaux ci-dessus ne sont pas automatiques, ils dépendent de la situation de chacun qui doit être examinée individuellement. La fiscalité en vigueur peut évoluer.

LE TERROIR

Régions et cépages

La région Champagne, reconnue comme une **Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)** par l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) depuis 1927, est divisée en **cinq grandes zones viticoles** dont la réputation des raisins et des terres varie. Chaque commune constitue un cru, et la Champagne en compte 320.

Le Champagne y est élaboré principalement à partir de trois cépages : le Pinot Noir (38%), le Pinot Meunier (32%) et le célèbre Chardonnay (30%), qui est à l'origine des blancs de blancs.



Source : France Valley

CHIFFRES-CLÉS



34 400 HECTARES
de vignes en Champagne



15 700 VIGNERONS
Plus de 10 000 vendent leurs raisins aux Maisons de Champagne



130 COOPÉRATIVES
130 coopératives viticoles



30 000 EMPLOIS
directs et indirects créés dans le domaine viticole



300 000 MILLIONS
de bouteilles de Champagne expédiées en 2023

Un patrimoine mondial

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.

Point d'attention : 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 au contexte économique général qui prévaudra. La durée de conservation conseillée est de 10 ans. France Valley n'apporte aucune garantie sur la liquidité, qui sera liée au dynamisme du marché des actions du GFV, et en dernier ressort, à celui des terres viticoles en Champagne.

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par le produit ni par France Valley.

A défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande ; France Valley perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire.

Source : Union des Maisons de Champagne 13/02/2024.

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. (Source : Union des Maisons du Champagne).

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 !

Point d'attention : 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.



LES FRAIS ET COMMISSIONS*



Frais à la charge de l'investisseur lors de la souscription

Droit d'entrée maximum	5% (sans TVA)
Commission de souscription¹	10% HT (12% TTC)



Frais de fonctionnement et de gestion facturés au GFV

Commission de gestion²	0,5% HT (0,6% TTC)/an
Frais du dépositaire³(SGSS)	9.000 € HT (10 800 € TTC) + 0,05% par an
Frais comptables	2.500 € HT (3.000 € TTC/an)
Frais administratifs⁴	
Frais d'exploitation	



Frais d'acquisition des actifs⁵

Frais d'expertise⁶	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.

QUESTIONS/RÉPONSES

→ 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 vigneron 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 1,1M€*** environ aujourd'hui (ce qui ne préjuge pas des performances futures). Devant ces prix, l'Union des Maisons de Champagne qui fédère les négociants indique « on est en droit de les trouver exagérés, mais ils ont au moins le mérite de témoigner de la parfaite observation de la réglementation de l'appellation car si on pouvait planter partout, la terre des vignobles ne vaudrait pas aussi cher ». **

→ 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...

→ 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.

→ Quelle est l'activité du GFV Champenois France Valley IV ?

Le GFV Champenois France Valley IV sera propriétaire de vignes dont elle sera coexploitante avec des vigneron. En effet, ces vignes sont louées sous la forme d'un bail à métayage nature, bail au titre duquel le GFV perçoit 1/3 de la récolte de raisin. Les revenus du GFV proviennent de la revente de ce raisin aux négociants, directement ou indirectement. Le GFV disposera donc d'une carte de récoltant, et générera des revenus de nature agricole. Elle prend, avec le preneur de bail, un risque d'exploitation.

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

L'Assemblée Générale fixera le dividende. En tant que membres de droit du Club des Propriétaires de France Valley, les Associés ont la possibilité d'utiliser leur éventuel dividende, qui n'est pas garanti, pour acquérir des bouteilles de Champagne. Le nombre de bouteilles que l'Associé pourra acheter dépendra donc du rendement effectif de la Foncière.

Le catalogue proposé sera constitué notamment des marques de vigneron indépendants et de Coopératives auxquelles le GFV vend son raisin, ainsi que des marques des exploitants des vignes détenues, quand ceux-ci réalisent leur propre Champagne.

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

France Valley communiquera à tous les Associés un bulletin 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.

→ Comment sont gérés les risques ?

Les risques environnementaux auxquels sont exposés les investissements viticoles sont limités par la diversification géographique dans l'appellation opérée pour chaque véhicule d'investissement en fonction de l'exposition (Nord/Sud), de la situation en haut ou bas de vallon, de l'exposition aux vents.

Pour limiter l'impact des risques environnementaux sur les actifs viticoles, les fonds de France Valley sont tous propriétaires d'une réserve individuelle de jus. L'exploitant viticole peut puiser dedans pour compenser le manque éventuel de raisins à la suite d'un aléa environnemental, puis reconstituer cette réserve les bonnes années. Cette réserve est suivie pour chaque parcelle viticole en portefeuille. Au 31/12/2023, 50 057 kg de réserve sont effectivement disponibles après les prélèvements de 2023, répartis sur 36 actifs.

*Source : Comité Interprofessionnel du Vin et du Champagne - 2023

** Source : Union des Maisons de Champagne (UMC) - 2023

*** Sources : Safer - 2023.



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.

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
www.france-valley.com