

## France Valley en quelques chiffres



30

COLLABORATEURS



2014

DATE DE CRÉATION



25 HECTARES

SURFACE VITICOLE  
SOUS GESTION



38 000 HECTARES

SURFACE FORESTIÈRE  
SOUS GESTION



4 MILLIARDS



15 000

INVESTISSEURS

France Valley est une Société de Gestion de Portefeuille indépendante, agréée par l'AMF, qui exerce trois métiers :

Investissement Foncier : GFI, Groupements Forestiers, SAS Forestières, Groupements Viticoles et Agricoles pour les dirigeants d'entreprises et les investisseurs particuliers ou institutionnels

Fonds Usufruimmo d'Usufruit de SCPI à destination des investisseurs institutionnels

Avant toute décision d'investissement, les investisseurs doivent recevoir et étudier la Plaquette Commerciale et les Statuts.

➤ GFV CHAMPENOIS  
FRANCE VALLEY IV

CONTACTEZ-NOUS

56 avenue Victor Hugo, 75116 Paris

01 82 83 33 85

contact@france-valley.com

www.france-valley.com

## Le principe

### Activité du GFV :

- Un Groupement Foncier Viticole est une société civile transparente fiscalement, dont l'unique objet est d'acquérir, de louer et de co-exploiter des vignes.
- Pour en savoir plus sur les GFV et domaines proposés, contactez votre conseiller. En contrepartie de l'exploitation du domaine, les associés peuvent percevoir un dividende (non garanti) en numéraire en bouteilles qu'ils peuvent convertir.
- Les parts d'un Groupement Foncier Viticole ne peuvent pas faire l'objet de démarchage bancaire et financier et ne peuvent être présentées que sur demande, avec un maximum de 150 sollicitations (statut CIF ou Carte T). Chaque sollicitation doit être signalée à France Valley.

Il existe des risques spécifiques à l'investissement dans ce produit. Ils sont rappelés dans la documentation. Parmi les risques, citons notamment :

- Liquidité non garantie (dépendra des demandes de souscriptions reçues par France Valley)
- Rentabilité non garantie (dépendra notamment de la valeur du raisin, qui n'est pas constante dans le temps)
- Risques naturels (climat, incendie, phytosanitaires)
- Risque de perte en capital

## La fiscalité

### Le cadre fiscal :

- **Réduction d'Impôt sur le revenu** - (art.199 terdecies du CGI) : 25% de réduction IR, dans la limite d'une souscription de 50.000 € pour un célibataire et de 100.000 € pour un couple. Cette réduction est soumise au plafonnement des niches fiscales de 10.000 €, en contrepartie d'un blocage minimal des parts de 5 ans ½ à 7 ans et d'un risque de perte en capital - la durée d'investissement conseillée est de 10 ans.
- **Exonération d'IFI\*** (Impôt sur la Fortune Immobilière), la totalité du montant de l'investissement sort du patrimoine taxable au titre de l'IFI dès lors que l'investisseur détient moins de 10% du capital et des droits de vote, sans limite de montant, pendant toute la durée de détention, en contrepartie d'un risque de perte en capital.
- **Abattement de 75% des droits fiscaux en cas de transmission** (donation ou succession), jusqu'à 300.000€ puis de 50%, sans limite de montant. Cet abattement s'applique sur la valeur des actifs viticoles, pas sur la trésorerie. En contrepartie, les parts doivent avoir été détenues 2 ans avant la transmission, puis doivent être conservées au moins 5 ans par les héritiers ou donataires.

\*Sous certaines conditions remplies par les GFV de France Valley.

**Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que les avantages fiscaux ci-dessus ne sont pas automatiques, ils dépendent de la situation de chacun qui doit être examinée individuellement. La fiscalité est susceptible d'évoluer.**

## Pourquoi investir en Champagne ?

### Un placement de long terme, tangible et durable :

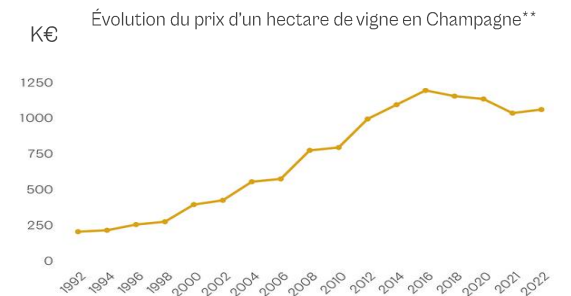
Une appellation prestigieuse mondialement connue pour valoriser son patrimoine (il existe un risque de perte en capital). D'après la Société de Gestion, la hausse de consommation de Champagne en Asie aura, à moyen terme, une incidence favorable sur le prix du foncier Champenois. Cet objectif est basé sur des hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser.

### Une fiscalité adaptée :

L'investissement foncier viticole pour réduire l'Impôt sur le Revenu (en contrepartie d'une durée de détention minimale de cinq ans et demi à sept ans et d'un risque de perte en capital).

### Un investissement de plaisir :

L'investissement foncier viticole avec la possibilité de convertir le dividende (non garanti) en bouteilles de Champagne.



\*\*Source : SAFER - 2023.

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

**Note : la valeur des vignes sélectionnées par le GFV Champenois France Valley IV pourra suivre une évolution différente de celle qui est présentée dans ce graphique.**