

GFV

France Valley Champagne

France Valley

ENRACINER SON PATRIMOINE

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 France Valley Champagne, 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.

Qu'est-ce qu'un GFV ?

Un GFV est un Groupement Foncier Viticole. C'est une société civile dont l'objet exclusif est la détention de terrains viticoles, qui sont loués à un exploitant.

Choisir le GFV Champagne

Une appellation prestigieuse mondialement connue pour **valoriser votre patrimoine** (il existe un risque de perte en capital)

L'investissement foncier viticole pour **réduire votre Impôt sur le Revenu**

(en contrepartie d'une durée de détention minimale de cinq ans et demi à sept ans et un risque de perte en capital. La durée de conservation conseillée est de 10 ans; par ailleurs la revente pourrait être difficile et, par conséquent, la durée de conservation pourra dépasser 10 ans).

L'investissement foncier viticole afin de transmettre votre patrimoine et **réduire les droits de transmission** (après une durée de détention de deux ans)

Choisir France Valley



La seule Société de Gestion de Portefeuille agréée qui propose des parts de GFV en Champagne



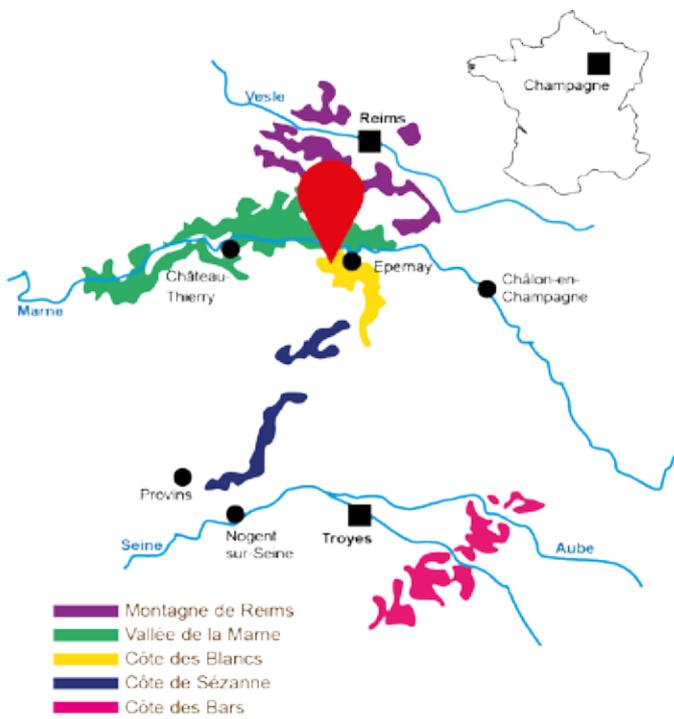
Une équipe spécialisée, indépendante et pluridisciplinaire à votre disposition, plusieurs fois distinguée par les conseillers en gestion de patrimoine (magazine Gestion de Fortune et Investissement Conseil, Victoire de la Pierre Papier). Elle assure la gestion du GFV en contrepartie de frais de gestion annuels.



7.000 hectares de foncier sous gestion
4.000 clients
350 conseillers en gestion de patrimoine et banques privées
Partenaires
(Chiffres au 30 juin 2018)

Point d'attention :

France Valley est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (n° AMF GP-14000035). Le Groupement Foncier Viticole, qui dispose d'un Dépositaire (Société Générale), n'a cependant pas de visa de l'AMF. Les avantages fiscaux présentés ne sont pas automatiques et dépendent de la situation de chacun. En outre, 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 France Valley Champagne, vous devez lire attentivement le Document d'Informations Clés, document réglementaire qui vous est remis par France Valley

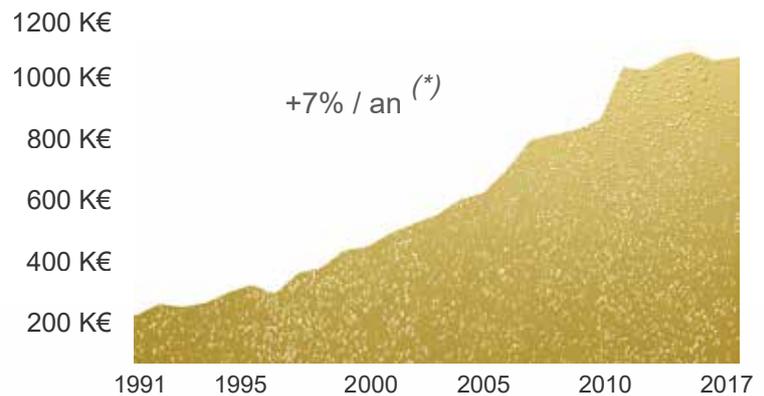


Situé sur les coteaux sud d'Épernay, au cœur de l'appellation Champagne (« Marne – Côte d'Épernay ») dans la nomenclature de la SAFER, le vignoble acquis est réparti sur plusieurs parcelles dans un périmètre restreint de 2 km, pour une surface totale de 3,07 hectares. Une telle surface concentrée dans cette région, d'après France Valley, est rare. Les parcelles sont réparties entre les communes de Moussy, Vinay, Chavot-Courcourt et Pierry. Elles sont composées de Pinot Meunier à 59%, de Chardonnay à 36% et de Pinot Noir à 5%.

Valeur du patrimoine

En 2016, le nombre de transactions de terres viticoles en Champagne a progressé de 11% a atteint 170 hectares (+ 23% par rapport à 2015). Cet échantillon ne représente que 0,5% de la surface de l'appellation Champagne. La Champagne représente 1% du marché foncier viticole national en surface pour 21% du marché en valeur. Sans que cela préjuge de l'évolution future, les terres viticoles en Champagne connaissent, depuis de nombreuses années, une augmentation forte et régulière des prix à l'hectare^(*): en 20 ans, le prix des vignes en Champagne a progressé de 7% par an en moyenne^(*).

Historique de l'évolution du prix à l'hectare en Champagne, hors frais de gestion : attention, ne préjuge pas des performances futures



Les vignobles acquis par le GFV France Valley Champagne ont été négociés au prix d'environ un million d'euros par hectare, conforme au résultat d'une contre-expertise indépendante basée notamment sur les transactions observées sur ces localités.

^(*) Source : Sociétés d'Aménagement Foncier et Rural (SAFER) - mai 2018. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. La valeur du vignoble sélectionné par le GFV pourra suivre une évolution différente de celle présentée dans ce graphique.

Principaux risques :

Risque de liquidité : France Valley n'apporte aucune garantie sur la liquidité, qui sera liée au dynamisme du marché des terres viticoles en Champagne à l'échéance du bail rural. En outre la revente des parts elles-mêmes peut être difficile.

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 au contexte économique général qui prévaudra. La durée de conservation conseillée est de 10 ans.

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.

CHAMPAGNE GODART *& Fils*



Photos
non contractuelles

- **Brut Extra Cuvée 1/3-1/3-1/3**

«Belle robe, légèrement ambrée. Nez puissant, rassi, beurré. Trame en bouche assez puissante et belle densité. Volume à l'attaque. Très bon rapport qualité/prix.»

- **Premier cru Blanc de Blancs - 100% Chardonnay**

«Robe légèrement citronnée, brillante. Nez complexe et assez dense, légèrement beurré et minéral. Du volume en bouche, vin construit sur un équilibre plutôt élégant et raffiné. Léger amer en finale qui donne de la persistance aromatique.»

- **Brut - 50% Chardonnay / 50% Pinot Meunier « La part des anges »**

«Robe brillante et vive. Nez assez puissant, quelques notes rassies agréables. Bouche sur la vivacité, vin énergique et droit. Belle longueur dynamique.»

Commentaires d'Eric Boissenot
Œnologue conseil

- **Brut Rosé - 95% Chardonnay / 5% Pinot Noir**

- **Brut - 100% Pinot Meunier**

- **Brut simple**

- **Extra Brut**

- **Demi-sec**

Pour un investissement minimum de 30.000 euros, la dotation estimée est de :

10 à 12 bouteilles selon le choix de cru de l'Associé.
Ou de 194 € en numéraire

Ces rémunérations sont données hors frais d'expédition, à titre indicatif et ne sont pas garanties : le montant du loyer peut varier en fonction des récoltes et du prix du raisin.



L'abus de l'alcool est dangereux pour la santé

Impôt sur le Revenu

Art.199 terdecie 0-A du CGI

Réduction d'IR de 18%

du montant investi dans la limite d'une souscription de 50.000 € pour un célibataire et de 100.000 € pour un couple, soit une réduction d'impôt de 9.000 € et 18.000 €, soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 €.

En contrepartie, vos parts sont bloquées pendant une durée minimale de 5 ans ½ à 7 ans, et vous prenez un risque de perte en capital. Le changement de nature du bail peut entraîner la remise en cause de cet avantage.

Transmission

Art. 793 et 793 bis du CGI

Abattement de 75% des droits fiscaux en cas de transmission (donation ou succession), jusque 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.

Fortune Immobilière

Art. 965 du CGI

Exonération totale d'IFI

La valeur de votre investissement n'entre pas dans le patrimoine taxable à l'IFI. En effet, le GFV étant co-exploitant du vignoble, il est assimilable à une PME.

Cette exonération est possible si l'Associé détient moins de 10% du Groupement.

En contrepartie, il existe un risque de perte en capital et un risque de perte d'exploitation.

Note : pour la détermination de la plus-value en cas de cession, le prix d'acquisition des parts est diminué de la réduction d'impôt sur le revenu. Ces éléments sont valables selon les conditions fiscales en vigueur au 1er janvier 2019.

Point Frais

Frais de souscription et de gestion

Commission de souscription ⁽¹⁾	10%
Commission de gestion ⁽²⁾	0,5% par an
Frais de gestion comptable	2.500 euros
Frais du Dépositaire ⁽³⁾ (Société Générale)	3.500 euros+ commission variable
Frais administratifs ⁽⁴⁾	
Frais d'exploitation	

⁽¹⁾ Ces frais permettent de couvrir les frais juridiques, fiscaux et financiers de constitution du Groupement, 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 Groupement.

⁽³⁾ Commission variable : 0,04% de l'actif.

⁽⁴⁾ Dont frais bancaires, frais d'édition et d'envoi des bulletins d'information et des documents liés aux Assemblées.

Frais d'acquisition des actifs⁽⁵⁾

Frais d'expertise ⁽⁶⁾	1.450 €
Commission de transaction	5%
Frais de notaires / droits de mutation	7,5% env.

⁽⁵⁾ L'ensemble de ces frais est capitalisé à l'actif du Groupement.

⁽⁶⁾ Préalablement à l'acquisition des vignes, France Valley fait réaliser une contre-expertise par un Expert indépendant de la Société de Gestion.

Puis-je goûter le Champagne avant d'investir ? Et après ?

FranceValley organisera régulièrement, avec l'exploitant, avant et après la réalisation de l'investissement, des réunions de dégustation, à Paris ou dans l'exploitation elle-même, aux frais de France Valley.

« Je bois du champagne à deux occasions. Quand je suis amoureuse et quand je ne le suis pas »
Coco Chanel

Quels sont les principaux risques ?

Risque de liquidité : France Valley n'apporte aucune garantie sur la liquidité, qui sera liée au dynamisme du marché des terres viticoles en Champagne à l'échéance du bail rural. En outre la revente des parts elles-mêmes peut être difficile.

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 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.

Quand et comment est organisée la liquidité ?

Le Groupement concèdera à l'exploitant, un bail à métayage d'une durée de 25 ans. Au terme du bail, les vignes seront mises en vente, libres, le produit de la vente sera distribué aux Associés et le Groupement sera dissout. Ainsi le Groupement pourra avoir une durée de vie d'environ 30 ans.

L'exploitant a informé France Valley qu'il souhaiterait prendre sa retraite au plus tard dans 8 à 10 ans (ceci n'est pas garanti), aussi le Groupement pourra prendre la décision de cession du domaine viticole à la date de dénonciation du bail par l'exploitant, vendre le vignoble libre et dissoudre le Groupement par anticipation. Il est donc conseillé aux Associés souhaitant faire bénéficier leurs héritiers d'une transmission avec l'abattement fiscal, de réaliser une donation des parts au plus tard trois ans après leur souscription, compte tenu du délai de conservation de 5 ans qui s'imposera alors aux héritiers.

Comment suis-je informé de l'évolution de mon Groupement ?

France Valley communiquera à tous les Associés un Bulletin d'Information semestriel relatant les principaux événements intervenus sur la période et actualisant la valeur des parts. Par ailleurs, les Associés seront amenés, en Assemblée Générale, à se prononcer sur les comptes du Groupement et le dividende versé.

La responsabilité des associés est-elle limitée ?

Le GFV France Valley Champagne étant constitué sous la forme d'une société civile, la responsabilité de l'investisseur n'est pas limitée à la valeur de son apport. Les associés sont tenus des éventuelles dettes du Groupement, chacun dans la proportion des parts qu'il détient, quel que soit le montant, pour autant que le Groupement ait des dettes et pour autant qu'il ait été préalablement et vainement recherché.

Pourquoi puis-je bénéficier d'une réduction d'Impôt sur le Revenu ?

Le GFV France Valley Champagne, propriétaire du vignoble, en est aussi exploitant au motif qu'il a concédé un bail dit à métayage dont la rémunération en raisin dépend de la récolte. Ses revenus agricoles potentiels et son activité opérationnelle le qualifient pour la réduction d'Impôt sur le Revenu dans le cadre de la loi IR PME. Si l'exploitant venait à dénoncer ce bail à métayage pour le transformer en bail simple pendant la période de blocage fiscal de 5 ans¹/₂, cette réduction d'Impôt sur le Revenu serait remise en cause. Dans cette hypothèse, l'exonération d'IFI ne serait plus de 100% de la valeur des parts mais de 75% de la valeur des vignes détenues par le Groupement.

**« Je ne peux pas vivre sans champagne,
en cas de victoire, je le mérite ;
en cas de défaite, j'en ai besoin »**

Napoléon Bonaparte

France Valley un acteur de référence



PRIMÉE DANS LA CATÉGORIE DIVERSIFICATION PAR LE MAGAZINE GESTION DE FORTUNE

Depuis plus de 20 ans, le magazine Gestion de Fortune établit chaque année un Palmarès des meilleurs gérants de Fonds de droit français dans chacune des catégories de produits financiers. Cette enquête, réalisée auprès de 3.000 professionnels de la gestion de patrimoine, s'appuie sur une méthodologie rigoureuse et permet de connaître avec précision les gérants les plus appréciés des professionnels de la gestion d'actifs. Les critères de sélection sont notamment basés sur la qualité des produits et du back office. En 2018, France Valley arrive en deuxième position dans la catégorie diversification.



1ER PRODUIT DANS LA CATÉGORIE DIVERSIFICATION AUX VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER (FONDS IMMOBILIERS)

Un jury composé de journalistes de la rédaction du magazine Gestion de Fortune, ainsi que de professionnels reconnus pour leurs expertises et leur expérience sélectionnent les meilleurs produits en fonction d'une grille de critères objectifs, et récompense les meilleurs produits. En 2018, le GFF France Valley Patrimoine arrive en première position dans la catégorie diversification.



FRANCE VALLEY EST ADMINISTRATEUR DE L'ASFFOR

(Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers), association professionnelle qui réunit les principaux investisseurs institutionnels français de la forêt, des vignobles et des terres agricoles. À ce titre, France Valley se conforme au code de bonne conduite de l'ASFFOR.

France Valley
INVESTISSEMENTS

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF
sous le numéro GP-14000035
SAS au capital de 250.000 euros
11 rue Roquépine - 75008 Paris
RCS Paris 797 547 288
Relations investisseurs : 01 82 83 33 85
associés@france-valley.com
www.france-valley.com