

Foncière France Valley Champagne

France Valley
ENRACINER SON PATRIMOINE



Avancement du Programme d'acquisition de vignes de la Foncière France Valley Champagne

Ce document ne constitue pas une offre ou un placement de produit financier. Il s'agit d'un document ayant vocation purement informative sur les débuts des investissements de la SA « Foncière France Valley Champagne ». Il est établi à l'attention de ses actionnaires et des personnes ayant manifesté leur intérêt pour obtenir des informations sur les activités de cette structure.

Cette SA gérée par France Valley est un FIA par objet relevant de la catégorie « Autre FIA ». Elle n'a pas fait d'un visa délivré par l'Autorité des marchés financiers ni d'un prospectus visé par l'AMF comme la réglementation le permet pour une émission de titres financiers pour un montant inférieur au seuil de 8 millions d'euros.

Vous pouvez obtenir des renseignements complémentaires sur la SA « Foncière France Valley Champagne » en consultant le document d'information synthétique sur cette foncière disponible auprès de votre conseiller financier et de France Valley.

RAPPELS SUR L'OFFRE



Stratégie d'investissement : viticole Champenois
Forme : Société Anonyme à Capital Variable
Durée de l'opération : au plus 12 mois
Dispositifs fiscaux : réduction d'IR (18%) – Exonération d'IFI
Montant minimum : 1.000 €
Durée de conservation conseillée : 10 ans
Dépositaire : Société Générale Securities Services
Modalités : Offre au Public limitée à 8 M€ (sans visa AMF)
Société de Gestion : France Valley – Agrément AMF GP-14000035



Avancement des acquisitions

A peine créée, grâce à son partenariat avec les Safer, avec la Fédération des Coopératives en Champagne et le Syndicat Général des Vignerons, la Foncière France Valley Champagne a déjà pu se positionner et prendre une option sur l'acquisition de l'ensemble des vignes qui devraient constituer son patrimoine. Ce communiqué a vocation à les présenter.

Une première acquisition a été rendue possible rapidement avec les premiers fonds collectés. Il s'agit de vignes sur la commune de Mancy, tout près d'Épernay, au cœur de la Champagne historique. Une seconde acquisition a été réalisée, sur la commune de Vertus, dans un secteur plus recherché encore. La troisième opération a été réalisée en février 2020, sur la commune de Fontaines-Denis-Nuisy et une quatrième est en cours, sur la commune de Chouilly (grand Crus). France Valley ne peut garantir la réalisation de cette dernière acquisition, compte tenu des aléas qu'il peut y avoir pendant la phase juridique.

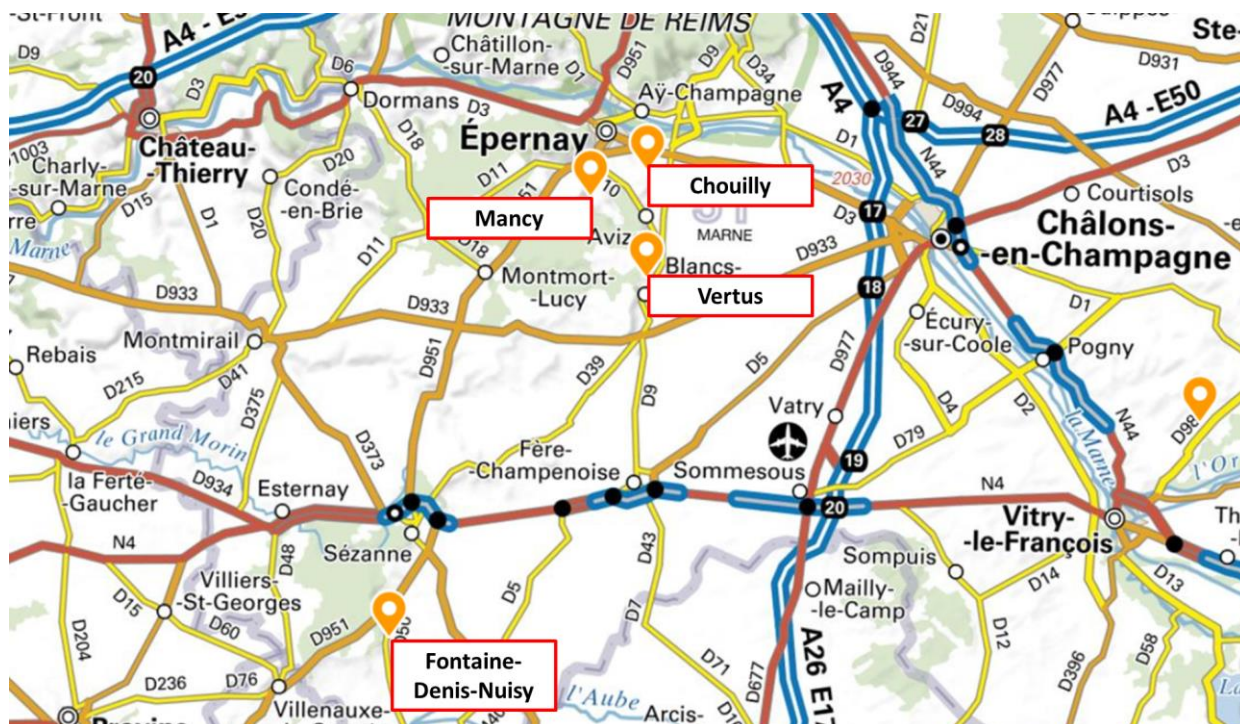
Plusieurs autres opportunités sont en cours d'étude.

Commune	Région viticole	Surface (hectares)	Encépagement	Avancement
Mancy	Coteaux Sud d'Épernay	0,9265	100% Meunier	En portefeuille
Vertus (1 ^{er} Cru)	Côte des Blancs	0,6381	100% Chardonnay	En portefeuille
Fontaines-Denis-Nuisy	Cézannais	0,7470	100% Chardonnay	En portefeuille
Chouilly (Grand Cru)	Côte des Blancs	0,1730	100% Chardonnay	En cours

A l'exception des vignes de Vertus, qui ont été soumises à France Valley par l'intermédiaire d'un courtier en raisin avec qui elle travaille par ailleurs, toutes lui ont été présentées dans le cadre du partenariat établi avec la filière Champenoise. Prévenus de la vente prochaine de ces vignes, la Safer, la Fédération des Coopératives en Champagne et le Syndicat des Vignerons se sont réunis pour étudier ces opportunités au regard de ce que recherche la Foncière France Valley Champagne, avant de les lui proposer. A son tour, France Valley a analysé ces opportunités, visité les vignes, rencontré l'exploitant en place ou pressenti, puis fait contre-expertiser ces vignes par un Expert Foncier indépendant agréé par le CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière).



Localisation



France Valley, en décidant de ces 4 acquisitions, a souhaité constituer le socle du patrimoine de la Foncière, avec des actifs dits « patrimoniaux », dans des secteurs particulièrement recherchés.

Ainsi, les vignes de la commune de Chouilly sont dans les « grands crus », aussi appelés les « grands blancs ». Plus précisément, elles sont situées à la limite des communes de Chouilly et de Cramant. Cette dernière est probablement le « village » le plus recherché de toute la Champagne. Les vignes de la commune de Vertus sont, elles, en « premier cru ». Leur surface de 0,64 hectare, en fait une opportunité rare dans ce secteur. La commune de Mancy n'a pas de prétention de cru, mais reste également très recherchée, comme beaucoup des communes des coteaux Sud d'Épernay. La situation des vignes de Fontaine-Denis-Nuisy est également recherchée. France Valley considère que ces investissements permettent de donner une forte assise patrimoniale à la Foncière, ces zones géographiques de l'appellation pouvant mieux résister à une baisse des prix de l'hectare en Champagne. Rappelons ici que ce n'est pas pour autant une garantie du capital investi, il existe un risque de perte en capital.

Biens que les raisins revendus pas la Foncière seront plus élevés que ceux de zones plus éloignées du cœur de la Champagne, le prix à l'hectare est tel qu'elles resteront moins rentables. Aussi de nouvelles acquisitions pourront viser à améliorer la rentabilité à l'ensemble. En effet, le prix de vente du raisin qui sera perçu dans le cadre du bail à métayage en nature, sera un peu inférieur à celui des vignes présentées, mais dans une proportion moindre que le prix à l'hectare retenu pour ces opérations. Ainsi, sous réserve notamment des risques météo, phytosanitaires et de marché qui pourraient avoir un impact négatif sur les volumes récoltés ou sur le prix de vente du raisin, la Foncière France Valley Champagne a pour objectif un rendement de 0,6% à 0,7% (net de frais de gestion) au cours des prochaines années et de profiter de la hausse du prix de foncier qu'envisage la Société de Gestion (non garanti).



L'investissement dans des actions de la Foncière France Valley Champagne 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. Il présente un certain nombre de risques, notamment :

Risque de liquidité : France Valley n'apporte aucune garantie sur la liquidité, qui sera liée au dynamisme du marché des Actions de la Foncière France Valley Champagne 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.

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 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.

France Valley
ENRACINER SON PATRIMOINE

France Valley
11 rue Roquépine 75008 Paris
Service Associés : 01 82 83 33 85
associés@france-valley.com
www.france-valley.com

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 euros
RCS Paris 797 547 288

Foncière France Valley Champagne
11 rue Roquépine 75008 Paris
SA au capital minimum de 37.000 euros
RCS Paris 849 388 459