

# Champagne INFOS

## Bulletin Semestriel d'Information

### 1<sup>er</sup> semestre 2021

N° 2021-01

## France Valley

ENRACINER SON PATRIMOINE

Acquisition à Bergères-les-Vertus  
(Transmission du bail du père au fils)



Les chiffres clés

### 10.000 kg/ha

Production de raisins théorique maximum fixée pour les vendanges 2021 soit +20%\*.

### 11 septembre

Date d'ouverture des vendanges en Champagne cette année, contre le 17 août en 2020.

### 300 millions

Volume de vente de bouteilles espéré par la filière en 2021\*, soit un retour au niveau de 2019 dès cette année.

### Chers Associés,

Nous sommes heureux de vous communiquer le Bulletin Semestriel d'Information des GFV Champenois France Valley I et II, ainsi que de la Foncière Champenoise France Valley I, qui fait état de l'évolution de votre investissement sur la période. Nous avons attendu la réalisation des vendanges pour pouvoir vous adresser les toutes dernières nouvelles, le Bulletin vous parvient donc un peu plus tard cette année puisque les vendanges ont été plus tardives. Vous verrez que 2021 sera une année compliquée et paradoxale : compliquée parce que la météo a été très difficile (gels tardifs, humidité favorable au mildiou, ensoleillement limité), paradoxale parce que devant la reprise de la consommation de Champagne, l'interprofession a arrêté la production maximum à 10.000 kg par hectare, contre 8.000 kg l'année dernière, alors que certaines vignes ne seront pas vendangées tant le raisin manque. Nous y revenons en détail.

Le premier semestre 2021 a également été riche pour l'activité viticole de France Valley, plus particulièrement pour La Foncière Champenoise France Valley I, qui a réalisé trois nouvelles acquisitions, toutes les trois en premier cru, dans des conditions financières *a priori* attractives puisque ces opérations représentent une valeur globale d'acquisition de 2.039 K€ pour une valeur libre estimée par une expertise indépendante à 2.614 K€, soit une décote de plus de 20%\*. Nous vous rappelons que la Foncière acquiert les vignes occupées, donc à un prix inférieur à la valeur libre, et qu'au fil du temps et de l'approche de l'échéance du bail, cette décote pourra être reprise comptablement, toutes choses étant égales par ailleurs.

Nous vous rappelons que vous pouvez consulter la documentation dans votre espace en ligne ([www.france-valley.com/clients](http://www.france-valley.com/clients)) accessible avec votre numéro d'Associé (que vous retrouverez sur votre attestation de souscription initiale) et avec votre mot de passe (que vous pouvez modifier ou créer en ligne).

Tous les Associés qui ont souhaité acquérir des bouteilles de Champagne à prix préférentiel ont bien été livrés, nous espérons que chacun en appréciera la dégustation. Bernard Pivot, dans son dictionnaire amoureux du vin, parle du Champagne en ces termes : « Quand on boit du Champagne, on n'est pas enclin à traiter de matières graves, ni d'affaires, ni de politique. On est plutôt poussé vers la frivolité, une philosophie souriante, la bagatelle. On choisit des thèmes de même nature que le Champagne : la légèreté, l'effervescence. L'esprit mousse et pétille ». Plus que toute autre boisson, le Champagne donne envie de briller en société, et l'esprit français s'empare des conversations !

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Arnaud Filhol  
Directeur Général de France Valley

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



Les Champenois craignaient qu'il faille plusieurs années pour revenir au niveau de consommation de Champagne de 2019, année record. Il se pourrait que ce soit dès cette année, avec 300 millions de bouteilles et un chiffre d'affaires de 5 milliards d'euros, comme l'indiquait le Président du Syndicat Général des Vignerons, qui rassemble la plupart des vignerons indépendants de la Champagne. Les expéditions ont bondi de 48% par rapport au premier semestre 2020. Le rebond a été de 63% en dehors d'Europe, mais de 32% en France, qui souffre de l'absence de touristes étrangers. C'est une tendance qui prend de surprise certains vignerons, qui ont connu le premier semestre le plus dynamique de leur histoire et doivent étiqueter (habiller) des bouteilles nuit et jour pour répondre à la demande. La reprise économique est plus rapide que prévu, mais surtout, il semble que la Covid ait pu faire évoluer le mode de consommation de Champagne, devenue plus fréquente à domicile (tendance qui était moins engagée à l'étranger qu'en France). Il est de plus en plus bu pour accompagner un apéritif (32%) alors que c'était historiquement un vin de dessert (79% des français interrogés par la SOFRES en 1973 n'en avaient jamais bu autrement).

Devant cette tendance, l'interprofession a décidé de remonter la limite de production. En effet, la Champagne a la particularité de limiter sa récolte chaque année, pour éviter le surstockage et la baisse des prix des bouteilles, et donc du raisin. Cela permet également de maintenir un bon niveau qualitatif. En 2020, compte tenu de la baisse de la consommation de Champagne qui était observée à cause du contexte sanitaire (-18%, cf. Bulletin précédent), la récolte par hectare avait été limitée à 8.000 kg, et nous pensions qu'elle passerait à 9.000 kg au mieux en 2021, pour retrouver son niveau de 2019 en 2022. Ce niveau a été atteint dès cette année, avec un arrêté préfectoral la limitant à 10.000 kg, contre 10.200 kg en 2019. Pour autant, cela ne signifie pas que la récolte soit de ce niveau : compte tenu du contexte climatique et sanitaire qui a été très défavorable cette année, la récolte moyenne en Champagne a été de 5.000 kg par hectare.

2021 confirme que le réchauffement climatique ne signifie pas uniquement une remontée des températures, mais bien un climat plus contrasté, avec des accidents plus importants. 2021 aura ainsi marqué le retour des gelées printanières (12 nuits de gel au mois d'avril), détruisant presque 30 % du potentiel de récolte. Le gel touche surtout les fonds de vallons, les pentes exposées au Nord, et les Chardonnay dont la fleur apparaît plus tôt que les Pinots. Autre effet, plus attendu, du réchauffement climatique, après des années 2019 et 2020 aux printemps secs et surtout aux étés caniculaires, la vigne Champenoise avait besoin d'eau. 2021 a largement dépassé nos attentes avec des épisodes pluvio-orageux répétés et parfois de forte intensité. Alors qu'en juillet 2020, un record de sécheresse était battu, en juillet 2021, c'est à un record de pluie que nous avons dû faire face : certains secteurs ont ainsi presque reçu en 2 mois (juin et juillet) la pluviométrie de 6 mois habituels. La période de mai à juin est caractérisée par des températures assez fraîches ; l'année est donc marquée par la fraîcheur.

Après deux années assez calmes au niveau sanitaire pour les vignes, quoique favorables à l'oïdium, 2021 a donc été plus favorable à la pousse et la vigueur des vignes, mais aussi au retour de ses deux plus farouches ennemis : le mildiou et la pourriture grise. Pour le mildiou, les dégâts sont très hétérogènes, liés à la répartition des pluies de juin-juillet. À l'ouest d'Épernay (Aisne, Vallée de la Marne, Vallée de l'Ardre, Massif de Saint-Thierry), la perte est proche de la moitié de la récolte, mettant en difficulté de nombreuses exploitations, notamment celles qui pratiquent la viticulture biologique pour lesquelles le cuivre, de plus en plus limité, a été trop souvent lessivé. À l'est (Côte des Blancs, Sézannais, Montagne de Reims), les dégâts sont plus limités. La pluie a cependant été partout suffisante pour favoriser les foyers de pourriture dans les vignes vigoureuses. Mais le développement toujours plus important de l'enherbement a largement limité les effets négatifs sur la qualité des futurs vins.

L'effet conjugué de la hausse de la demande, de la limitation de la production 2021 avec une qualité convenable mais sans plus, conduira sans doute les récoltants-manipulants et les maisons de Champagne à privilégier les bouteilles sans année plutôt que les millésimes.

## CARACTÉRISTIQUES

GFV	Groupement Forestier Viticole
Statut	Souscriptions fermées
Capital	Variable
Durée du GFV	99 ans
Date de création	10/04/2018
N° SIREN	838 949 154
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Evaluateurs	Cabinet IVBSA, Thierry Blaise Expertises

## CHIFFRES CLÉS au 30/06/2021

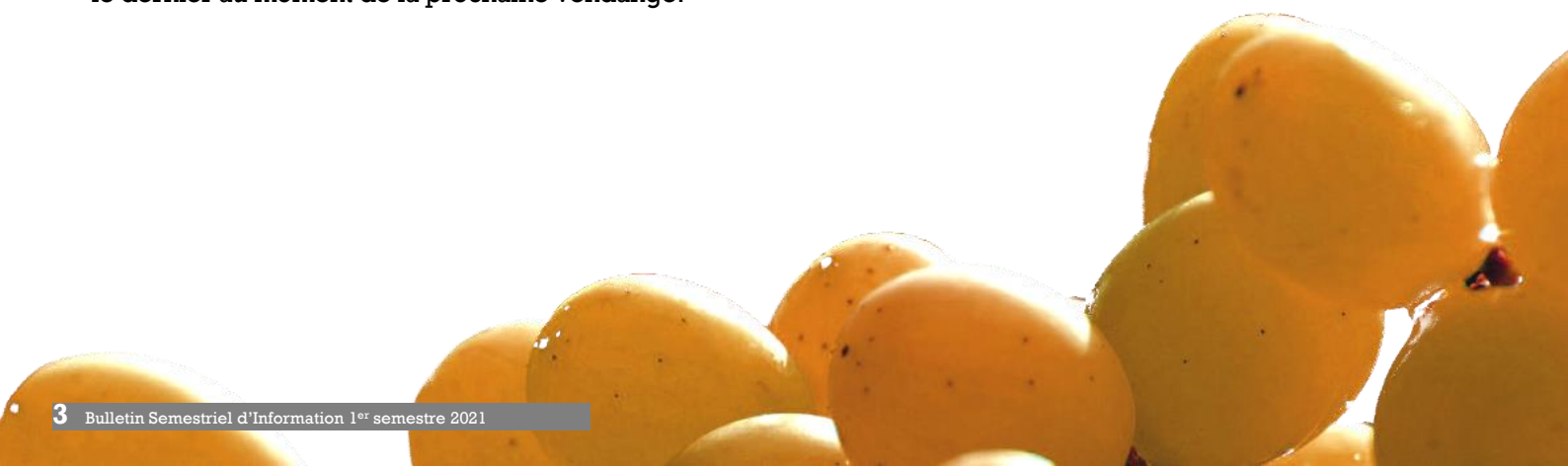
Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	90,00 €
Nombre d'Associés	127
Capitalisation (au prix de souscription)	4 545 600 €
Surface en hectares	3,224 ha
% d'investissement en vignes	89%
Parts en attente de retrait	0 parts (0%)
Endettement bancaire	0 €

### POINT OPÉRATIONNEL **Exploitation des vignes**

Votre GFV ne réalise pas de nouvelles acquisitions de vignes et se concentre sur l'exploitation de son domaine viticole. Les vignes constituant le patrimoine de votre GFV sont exploitées par François Godart, dans la cadre d'un bail à métayage nature au tiers franc qui a été signé lors de l'acquisition. Le principe est que votre GFV est rémunéré par l'exploitant en percevant un tiers de la récolte de l'année. Il est ainsi co-exploitant des vignes (bien qu'il ne prenne pas part aux frais de l'exploitation), et pourrait réaliser son chiffre d'affaires soit en vinifiant ce raisin pour ensuite vendre du Champagne, soit en vendant ce raisin à des coopératives ou des négociants. C'est cette dernière option qui a été retenue, dans la continuité des accords avec François Godart, puisque tout en réalisant son Champagne, il livrait une partie de sa récolte à Veuve Clicquot Ponsardin et à Moët. Votre GFV a donc négocié des contrats pluriannuels avec ces deux grandes maisons de Champagne, au titre desquels il leur vend son raisin.

Ce fonctionnement signifie que votre GFV est exposé aux mêmes risques que l'exploitant s'agissant de la quantité de la récolte, de sa qualité et de la fluctuation des prix du raisin. Les prix étant fixés *a posteriori* en fonction de l'analyse des moûts (jus) obtenus, nous nous attardons ici sur la vendange qui vient de s'achever. Les vignes n'ont pas échappé aux difficultés rencontrées par toute la Champagne. La récolte dans les vignes propriété de votre GFV a été de 8.609 kg par hectare. La limite de 10.000 kg fixée par l'arrêté préfectoral n'est donc pas atteinte. Le manque à gagner du GFV, qui est rémunéré au tiers, est donc de 464 kg par hectare (un tiers du manque à gagner global de 1.391 kg/ha), aussi le CIVC (Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne) autorisera le GFV à débloquer une partie de la réserve de moûts constituée les années précédentes. Cette dernière passera donc d'un niveau de 2.667 kg / ha à 2.203 kg/ha, et il sera possible de la reconstituer l'année prochaine, si la vendange le permet. C'est le système d'assurance de la Champagne, qui permettra au GFV de ne pas être affectée par cette mauvaise récolte.

Le tiers des raisins récolté qui revient au GFV a été livré à Veuve Clicquot Ponsardin et Moët, à hauteur respectivement de 1.968 kg et 6.641 kg. Les raisins ont été pressés chez François Godart, les deux grandes maisons ont ensuite dépêché un camion citerne venu prendre livraison des moûts. Viendra s'ajouter le prélèvement dans la réserve, qui est physiquement conservée chez les deux négociants. Le prix définitif sera connu dans quelques semaines, et si le chiffre d'affaires sera bien entièrement reconnu dès cette année, les paiements, comme dans toute la Champagne, seront échelonnés par quarts, le premier avant la fin de l'année, le dernier au moment de la prochaine vendange.





## POINT PATRIMOINE

### Composition du patrimoine du GFV



Appellation	Région viticole	Communes	Cru
Champagne	Côteaux Sud d'Épernay	Moussy, Pierry, Vinay, Chavot	Sans revendication

Surface totale	Cépages	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
3,224 ha	Chardonnay (33%) Pinot Meunier (53%) Pinot Noir (14%)	Février 2019 (3,1195 ha) et Septembre 2020 (0,1045 ha)	3,240 M€ 1.004 K€ / ha

## LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre GFV est de 10 ans à compter de l'acquisition des vignes, période à l'issue de laquelle François Godart prendra sa retraite et s'est engagé à libérer les vignes. Elles pourront donc alors être cédées.

## TRANSMISSION

Nous vous rappelons que, si vous souhaitez faire bénéficier vos héritiers de l'abattement de 75% sur la valeur des vignes pour calculer les droits de transmission (jusqu'à 300.000 €, 50% d'abattement au-delà), il était nécessaire que vous conserviez vos parts au moins deux ans. C'est désormais chose faite. Notez que par ailleurs, pour bénéficier de ce dispositif, vos héritiers devront eux-mêmes conserver les parts pendant 5 ans. Ainsi, si vous souhaitez bénéficier de ce dispositif, il est souhaitable que vous organisiez la donation des parts avant fin 2023, en prévision d'une vente des vignes et de l'organisation de la liquidité en 2029 ou 2030 (non garantie).

## VALORISATION

La valeur des vignes de votre GFV fait l'objet d'une expertise indépendante réalisée par un expert foncier agréé par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière chaque fin d'année. Votre Société de Gestion calcule ensuite la valeur des parts, qui n'a donc pas évolué depuis le 31 décembre dernier. Cette expertise intègre le fait que se rapproche l'échéance du bail et donc que la décote pour occupation diminue. Elle s'appuie par ailleurs sur l'observation des transactions comparables dans le secteur. La valeur de retrait des parts pourrait donc évoluer au 31/12/2021.



## CARACTÉRISTIQUES

GFV	Groupement Forestier Viticole
Statut	Souscriptions fermées
Capital	Variable
Durée du GFV	99 ans
Date de création	06/11/2018
N° SIREN	843 804 774
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Evaluateurs	Cabinet IVBSA, Thierry Blaise Expertises

## CHIFFRES CLÉS au 30/06/2021

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	90,00 €
Nombre d'Associés	93
Capitalisation (au prix de souscription)	3 446 400 €
Surface en hectares	2,8344 ha
% d'investissement en vignes	88%
Parts en attente de retrait	0 parts (0%)
Endettement bancaire	0 €

### POINT OPÉRATIONNEL **Exploitation des vignes**

Votre GFV ne réalise pas de nouvelles acquisitions de vignes, et se concentre sur l'exploitation de son domaine viticole. Les vignes constituant le patrimoine de votre GFV sont exploitées par Vincent Testulat, dans le cadre d'un bail à métayage nature au tiers franc qui a été signé lors de l'acquisition. Le principe est que votre GFV est rémunéré par l'exploitant en percevant un tiers de la récolte de l'année. Il est ainsi co-exploitant des vignes (bien qu'il ne prenne pas part aux frais de l'exploitation), et pourrait réaliser son chiffre d'affaires soit en vinifiant ce raisin pour ensuite vendre du Champagne, soit en vendant ce raisin à des coopératives ou des négociants. C'est cette dernière option qui a été retenue, en l'occurrence avec la société de Vincent Testulat elle-même, puisqu'elle a développé une activité de négoce. Ce dispositif permet à Vincent Testulat de pouvoir rémunérer votre GFV sans perdre de raisins.

Ce fonctionnement signifie que votre GFV est exposé aux mêmes risques que l'exploitant s'agissant de la quantité de la récolte, de sa qualité et de la fluctuation des prix du raisin. Les prix de référence en Champagne étant fixés *a posteriori* en fonction de l'analyse des moûts (jus) obtenus et des quantités récoltées dans toute la Champagne, nous nous attardons ici sur la vendange qui vient de s'achever.

Comme évoqué dans la description du contexte général, les gels printaniers et l'humidité n'ont pas été favorables à la productivité des vignes. Celles de votre GFV n'ont pas échappé à la règle, puisque la récolte a été de 4.500 kg par hectare, contre une limite de 10.000 kg qui n'est donc pas atteinte. Comme il est d'usage et selon nos accords, Vincent Testulat a compensé une partie de ce manque avec les excédents de ses autres vignes, portant la production à 8 500 kg. Le manque à gagner de 1.500 kg sera prélevé dans la réserve de 8.000 kg par hectare dont votre GFV possède un tiers par hectare. Ainsi, la rentabilité de votre GFV ne sera pas affectée par cette mauvaise récolte. La vendange a donc nécessité plus de temps que les années passées, car il a fallu ramasser toutes les grappes, mêmes le plus petites. Enfin, la qualité des raisins est correcte, avec un taux de sucre satisfaisant de 10,5 à 11 degrés.



## POINT PATRIMOINE

### Composition du patrimoine du GFV



Appellation	Région viticole	Communes	Cru
Champagne	Vallée de la Marne	Mareuil-le-Port	Sans revendication

Surface totale	Cépages	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
2,8344 ha	Pinot Meunier (100%)	Mars 2020	2,728 M€ 963 K€ / ha

## LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre GFV est de 10 ans à compter de l'acquisition des vignes, sachant que la liquidité pourra être véritablement organisée quand le bail touchera à sa fin. S'agissant d'un bail à long préavis d'une durée de 25 ans, les vignes seront valorisées sur la base d'une valeur libre quand il ne restera plus que 5 années à courir. Elles pourront donc alors être cédées et le GFV liquidé (sans garantie).

## TRANSMISSION

Nous vous rappelons que, si vous souhaitez faire bénéficier vos héritiers de l'abattement de 75% sur la valeur des vignes pour calculer les droits de transmission (jusque 300.000 €, 50% d'abattement au-delà), il est nécessaire que vous conserviez vos parts au moins deux ans, ce qui n'est pas encore le cas. Notez en outre que vos héritiers devront conserver leurs parts pendant une durée de 5 ans à compter de la transmission, aussi faudra-t-il envisager d'organiser la donation des parts au moins 5 ans avant la cession des vignes, soit avant fin 2033.

## VALORISATION

La valeur des vignes de votre GFV fait l'objet d'une expertise indépendante réalisée par un expert foncier agréé par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière chaque fin d'année. Votre Société de Gestion calcule ensuite la valeur des parts, qui n'a donc pas évolué depuis le 31 décembre dernier. Cette expertise intègre le fait que se rapproche l'échéance du bail et donc que la décote pour occupation diminue. Elle s'appuie par ailleurs sur l'observation des transactions comparables sur le secteur. La valeur de retrait des parts pourrait donc évoluer au 31/12/2021.

# FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY I

(MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT DE VITICULTEURS)

## CARACTÉRISTIQUES

Foncière	Société Anonyme
Statut	Souscriptions ouvertes
Capital	Variable
Durée du GFV	99 ans
Date de création	22/03/2019
N° SIREN	849 388 459
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Evaluateurs	Cabinet IVBSA, Thierry Blaise Expertises

## CHIFFRES CLÉS au 30/06/2021

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	90,00 €
Nombre d'Associés	741
Capitalisation (au prix de souscription)	10 485 800 €
Surface en hectares	4,51 ha
% d'investissement en vignes	47%
Parts en attente de retrait	0 parts (0%)
Endettement bancaire	0 €

### POINT OPÉRATIONNEL **Nouvelles acquisitions**

L'actualité du premier semestre a été riche puisque les acquisitions de vignes se sont poursuivies avec trois nouvelles acquisitions :

- **0,804 hectare dans la commune de Ludes**, située dans la Grande Montagne de Reims, secteur très recherché puisque nous parlons ici de « premiers crus ». Les vignes, toutes certifiées « Haute Valeur Environnementale », portent les trois cépages de la Champagne, avec 43% de Chardonnay, 48% de Pinot Meunier et 9% de Pinot Noir. Cette acquisition est réalisée dans des conditions *a priori* très favorables puisque les vignes ont été évaluées en valeur libre par un expert foncier indépendant au prix de 1.060 K€ pour un prix payé de 763 K€. Cette différence provient de la décote pratiquée en principe pour prendre en compte le fait que ces vignes sont occupées pendant la durée du bail signé avec l'exploitant lors de l'acquisition. Cette décote sera reprise comptablement au fil de l'avancement du bail. L'exploitant est Ludovic Joseph, jeune viticulteur très dynamique et impliqué dans le monde coopératif. Les raisins reçus en rémunération du bail (un tiers de la récolte) seront vendus à Veuve Clicquot Ponsardin dans le cadre d'un accord pluriannuel négocié par votre Société de Gestion, mais ils seront pressés par la coopérative locale où le négociant viendra récupérer les moûts.
- **0,1735 hectare dans la commune de Bergère-les-Vertus**, dans le secteur dit de la Côte des Blancs, très recherché puisque situé également en « premier cru ». Les échanges dans ces secteurs sont rares. Comme souvent dans la côte des blancs, les vignes portent exclusivement des Chardonnay. Cette acquisition est réalisée *a priori* dans des conditions favorables, puisque la valeur libre estimée par un expert foncier indépendant était de 268 K€ pour un prix d'acquisition de 220 K€. Cette différence provient de la décote pratiquée en principe pour prendre en compte le fait que ces vignes sont occupées pendant la durée du bail signé avec l'exploitant lors de l'acquisition. Cette décote sera reprise comptablement au fil de l'avancement du bail. Ces vignes achetées à Philippe Lemaître seront exploitées par son fils Florian, qui peut ainsi poursuivre l'aventure familiale. Les raisins perçus en rémunération du bail (un tiers de la récolte) seront apportés à la coopérative de Vertus, avec qui la Foncière a un accord global pour plusieurs de ses vignes. Elle contribue ainsi au maintien des équilibres de la Champagne, entre les récoltants-manipulants indépendants (qui font leur propre Champagne), les coopératives (récoltants-livreurs) et le monde du négoce avec en particulier les grandes maisons de Champagne.



# FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY I

(MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT DE VITICULTEURS)

- **1,05 hectare dans la commune de Rilly-la-Montagne**, située dans la Grande Montagne de Reims, secteur très recherché puisque nous parlons ici de « premier cru ». Les vignes, toutes certifiées « Haute Valeur Environnementale », portent exclusivement du Chardonnay. Nous sommes particulièrement heureux de cette opération, qui a été très longue à conduire, dans un contexte conflictuel avec le précédent propriétaire et l'exploitant. L'intervention de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) a été nécessaire : elle a préempté les vignes (un autre acquéreur s'était positionné) pour ensuite les rétrocéder à votre Foncière. Ainsi l'exploitant, la famille Herbert, a pu rester en place. Cette acquisition est réalisée dans des conditions *a priori* très favorables puisque les vignes ont été évaluées en valeur libre par un expert foncier indépendant au prix de 1.286 K€ pour un prix payé de 1.056 K€. Cette différence provient de la décote pratiquée en principe pour prendre en compte le fait que ces vignes sont occupées pendant la durée du bail signé avec l'exploitant lors de l'acquisition. Cette décote sera reprise comptablement au fil de l'avancement du bail. Les raisins perçus en rémunération du bail au tiers nature seront livrés à la coopérative CVNF (Centre Vinicole Nicolas Feuillatte), après qu'ils ont été pressés par la coopérative de Rilly-la-Montagne.

L'exploitant, Stéphane Herbert, récolte 4,5 hectares au total, vinifie et développe sa marque de Champagne éponyme, qu'il a créée avec son épouse en 1996 (<http://www.champagne-stephane-herbert.fr/>). Elle se caractérise par des Champagnes identitaires et très aromatiques tout en restant élégants. Par ailleurs, Stéphane Herbert innove beaucoup en matière de marketing, avec des habillages de bouteilles et un packaging souvent originaux. Les Champagnes Herbert vous seront proposés à prix préférentiel après l'Assemblée Générale 2021 qui se tiendra au second semestre 2022.



Votre Société de Gestion a donc été très active pour identifier et négocier ces acquisitions, dans un contexte compliqué puisque le nombre de transactions en Champagne, par nature limité, a encore diminué dans le contexte de la Covid. Malgré cela, au moment des vendanges de cette année, les actifs viticoles ne représentaient encore que 47% de l'actif, le reste étant constitué de trésorerie. Ainsi, le chiffre d'affaires ne sera pas encore cette année à son niveau de croisière. Compte tenu des acquisitions réalisées depuis le 30 juin, en intégrant deux autres opérations qui pourraient être réalisées en fin d'année (non garanties) et avec la collecte nouvelle de capitaux envisageable sur la période, le taux d'investissement pourrait être de l'ordre de 70% en fin d'année.

Nous vous informons que votre Foncière ne réalisera probablement plus de collecte de capitaux dans le cadre de la réduction d'Impôt sur le Revenu en 2022 (elle aura en principe atteint le maximum fixé par la réglementation européenne dite des *de minimis* de 15 M€), mais elle continuera à recevoir des capitaux dans le cadre patrimonial de l'article 150-0 B ter du CGI (régime de « l'apport-cession »), lui permettant de poursuivre la diversification de son actif dans l'appellation Champagne.

## POINT OPÉRATIONNEL Vendanges

La situation géographique des vignes concentrées sur la Montagne de Reims, la Côte des Blancs et les Coteaux Sud d'Épernay a permis de limiter l'impact du gel et les problèmes sanitaires rencontrés de manière générale en Champagne, où la récolte a été en moyenne de 5.000 kg/ha : la limite de 10.000 kg/ha a été atteinte sur la quasi-totalité du patrimoine de la Foncière. Ainsi, il n'est nécessaire de puiser dans la réserve de mouls de manière marginale, elle reste donc substantielle pour aborder sereinement les années suivantes, comme le montre le tableau de la page suivante.

Même si les risques sanitaires et météorologiques ne peuvent jamais être écartés, ce beau résultat valide l'intérêt du modèle unique de cette Foncière qui vous propose un patrimoine diversifié en Champagne. Il témoigne également du fait que votre Foncière, s'est associée à des vigneronns de grande qualité : ils ont travaillé de manière acharnée dans leurs vignes, chaque jour, pendant plusieurs mois. Il nous était d'ailleurs très difficile de les joindre au cours de cette période intense.



# FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY I

(MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT DE VITICULTEURS)

<i>Données en Kg</i>	<b>Surface</b>	<b>Récolte 2021</b>	<b>Objectif</b>	<b>Réserve / assurance</b>
Mancy	0,9265 ha	3 088	3 088	-
Vertus	0,6381 ha	2 127	2 127	-
Fontaines-Denis-Nuisy	0,7470 ha	2 490	2 490	-
Chouilly	0,1730 ha	577	577	-
Ludes	0,8034 ha	2 678	2 678	-
Bergères-les-Vertus	0,1735 ha	578	578	-
Rilly la Montagne	1,0530 ha	1 754	3 510	1 756
<b>TOTAL</b>	<b>4,5145 ha</b>	<b>13 292</b>	<b>15 047</b>	<b>1 756</b>

C'est à Ludes que le résultat est le plus impressionnant, puisque Ludovic Joseph a obtenu 16.500 kg par hectare, donc beaucoup plus que la limite fixée à 10.000 kg (dont un tiers revient à la Foncière). Il a, en outre, obtenu une qualité qu'il qualifie de magnifique. Et tout cela malgré les contraintes de la labélisation Haute Valeur Environnementale (HVE), qui limite les intrants utilisables.

A deux pas de ces vignes, au contraire, celles de Rilly-la-Montagne ont été moins productives, avec 5.261 kg au total, soit 4.996 kg/ha, sachant que 25 ares ont été plantés il y a trois ans et ne donnent donc pas encore de grappes. Ce résultat, même s'il nous oblige à débloquer une partie de la réserve, reste très honorable puisque c'est la moyenne de toute l'appellation.

A Vertus, Philippe Haumont a dû par ailleurs se battre contre l'Oïdium, mais globalement les vignes de la Foncière, qu'il exploite ont été peu touchées tant par le gel que par le mildiou, ce qui lui permet de « faire l'appellation », c'est-à-dire d'atteindre la production maximum autorisée. En outre, la qualité est bonne, comme de manière générale tous les Chardonnay livrés à la coopérative de Vertus.

La famille Launay, qui exploite les vignes de la Foncière à Fontaines-Denis-Nuisy, a profité de gels modérés, de pluies importantes mais pas diluviennes sur le secteur du Sézannais. Eux aussi, tout en étant HVE, parviennent à faire l'appellation, mais tout juste.

Enfin, les premières vendanges avec la famille Lemaître à Bergères-les-Vertus ont permis, comme à Mancy avec Bruno Lépine et à Chouilly avec Didier Lapie, d'atteindre la production de 10.000 kg/ha, soit 3.333 kg/ha pour votre Foncière.



# FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY I

(MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT DE VITICULTEURS)

POINT PATRIMOINE

Composition du patrimoine de la Foncière



Date acquisition	Surface (ha)	Commune	Cru	Prix acquisition	Cépages	Label
Sep - 2019	0,9265	Mancy	na	927 K€	100% Meunier	Non
Nov - 2019	0,6381	Vertus	1 <sup>er</sup> cru	870 K€	100% Chardonnay	Non
Fév - 2020	0,7470	Fontaines-Denis-Nuisy	na	889 K€	100% Chardonnay	HVE
Juil - 2020	0,1730	Chouilly	Grand cru	277 K€	100% Chardonnay	Non
Janv - 2021	0,8034	Ludes	1 <sup>er</sup> cru	763 K€	43% Chard. 48% Meun. 9% P. Noir	HVE
Mai - 2021	0,1735	Bergères-les-Vertus	1 <sup>er</sup> cru	220 K€	100% Chardonnay	Non
Juin - 2021	1,05	Rilly-la-Montagne	1 <sup>er</sup> cru	1.056 K€	100% Chardonnay	HVE
	4,5145		2% grand cru / 36% 1 <sup>er</sup> cru / 62% / n.a.	5.001 K€	42% Chard. 56% Meun. 2% P.Noir	74% HVE 26% n.a.

## LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre Foncière est de 10 ans au moins. La liquidité, qui n'est pas garantie, peut être organisée sur la base de la valeur de retrait soit par compensation des nouvelles souscriptions reçues, soit par utilisation de la trésorerie de la Foncière (qui, sans pouvoir être garantie, a pour objectif de représenter environ 10% de l'actif). En dernier ressort, le rachat des parts pourrait être financé par la cession d'une partie du patrimoine, avec une actualisation de la valeur de retrait en fonction du prix de vente des vignes cédées.

## VALORISATION

La valeur des vignes de votre Foncière fait l'objet d'une expertise indépendante réalisée par un expert foncier agréé par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière, chaque fin d'année. Votre Société de Gestion calcule ensuite la valeur des parts, qui n'a donc pas évolué depuis le 31 décembre dernier. Cette expertise intègre le fait que se rapproche l'échéance des baux et donc que la décote pour occupation diminue. Elle s'appuie par ailleurs sur l'observation des transactions comparables dans le secteur. La valeur de retrait des parts pourrait donc évoluer au 31/12/2021.

# FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY I

## GFV CHAMPENOIS FRANCE VALLEY I & II

POINT VALEUR DE PART

Au 31/12/2020

Votre Société de Gestion, une fois les actualisations de valeur des vignes réalisées par les Expert Fonciers indépendants, met à jour la valeur des parts de vos GFV ou de votre Foncière. Comme indiqué dans la fiche de chacun d'entre eux ci-avant, cet exercice est réalisé une fois par an, en fin d'année, aussi la valeur n'a-t-elle pas changé au 30/06/2021.

S'agissant de la Foncière ces valeurs ne prennent donc pas en compte les dernières acquisitions réalisées. S'agissant du GFV France Valley Champagne II, nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que les valeurs de reconstitution et de réalisation rapportées au nombre de parts donnaient au 31/12/2020 un chiffre anormalement élevé, provenant du fait qu'une partie des vignes avaient été acquises non avec une collecte dilutive, mais avec une dette sans intérêt contractée auprès du Groupe France Valley. Une fois la collecte des capitaux achevée et la dette remboursée, la valeur de réalisation par part aurait été de 94,08 € au 31/12/2020 et la valeur de reconstitution par part aurait été de 114,35 €.

**La valeur de réalisation** correspond à la somme de la valeur de marché des actifs (vignes et trésorerie), évalués au 31/12/2020, rapportée au nombre de part en circulation à cette date.

**La valeur de reconstitution** est le prix par part qu'il faudrait payer aujourd'hui pour reconstituer un tel portefeuille, en intégrant l'ensemble des frais qui seraient supportés (frais de notaire, droits de mutation, commission de transaction, commission de souscription).

**Le prix de souscription** est fixé par la Société de Gestion, en fonction de l'évolution de la valeur de reconstitution, et ne doit pas s'en écarter, à la hausse ou à la baisse, de plus de 10%.

**La valeur de retrait** est égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Chiffres au 31/12/2020	€	GFV	GFV	Foncière
		Champenois France Valley I	Champenois France Valley II	Champenoise France Valley I
Valeur de réalisation par part		77,24	71,95	79,92
Valeur de reconstitution par part		103,95	125,20	104,90
Prix de souscription		100,00	100,00	100,00
Valeur de retrait		90,00	90,00	90,00





L'investissement dans des parts de Groupements Fonciers Viticoles (GFV) et dans des actions la Foncière 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 terres viticoles en Champagne. En outre, la revente des parts elles-mêmes peut être difficile. La durée de conservation conseillée est d'environ 10 ans.

**Risque de perte en capital** : France Valley n'apporte aucune garantie sur la valeur des parts et 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.

**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 (GFV seulement).

**France Valley**  
ENRACINER SON PATRIMOINE

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