

FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY III

La Foncière Champenoise France Valley III relève de l'article 9 du règlement européen (UE) 2019/2088 dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR).

Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne constituent pas un investissement futur de la foncière.



Sommaire

page 4

Avertissements et risques

page 5

Investir en Champagne

page 6

Pourquoi souscrire ?

page 7

Le terroir

page 8

La vinification

page 9

L'objectif de gestion

page 10

La fiscalité

page 11

Les frais

page 12

Questions/réponses

Avertissements et risques

L'investissement dans des parts de la Foncière Champenoise France Valley III 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 actions de la Foncière Champenoise France Valley III 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.

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 actions de la Foncière Champenoise, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

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, la SA ne sera investie que dans l'appellation Champagne, ce qui limite sa diversification géographique et économique.



Investir en Champagne

en contrepartie d'un risque de perte en capital et du blocage des parts

Selon France Valley, le Champagne se déguste pour les occasions exceptionnelles. Investir en Champagne est plus rare encore. Cette Appellation est dite d'Origine Contrôlée, sur un territoire délimité par l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) depuis 1927. Elle est aussi inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette appellation, l'une des plus connues au monde, est aussi une marque protégée.

Les expéditions totales de Champagne en 2022 s'élèvent à 326 millions de bouteilles, en progression de 1,6% par rapport à l'année précédente, ce qui ne présage pas des performances futures. Après une belle année 2021, ces résultats confirment le dynamisme global du marché du Champagne, tant en volume qu'en valeur. Ainsi, la valeur des expéditions dépasse, pour la première fois, les 6 milliards d'euros^(*).

France Valley propose d'investir à partir de 1.000€, dans une société qui a vocation à détenir des vignes dans plusieurs zones géographiques de la Champagne. France Valley vous permet d'investir sans nécessiter votre implication dans les opérations : sélection des vignes, réalisation d'une contre-expertise indépendante systématique avant l'acquisition, relation avec les vignerons et avec toute la filière, négociation et suivi des baux, vente du raisin aux négociants, fiscalité des Actionnaires, Assemblées Générales, Bulletins d'Informations Semestriels, (en contrepartie de frais de gestion, risque de perte en capital et durée de placement recommandée de 10 ans).

^(*)Source : Comité Champagne - 2023.

Point d'attention : France Valley est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (n° AMF GP-14000035).

La Foncière Champenoise France Valley III, qui dispose d'un Dépositaire (Société Générale), n'a cependant pas de visa de l'AMF.

En outre, cet investissement présente des risques de liquidité et les risques liés au marché du foncier viticole. Enfin, avant d'investir dans la Foncière Champenoise France Valley III, vous devez lire attentivement le Document d'Informations Clés et les Statuts, documents qui vous sont remis par votre conseiller.



Pourquoi souscrire ?

Un placement de long terme, tangible et durable

En contrepartie d'un risque de perte en capital et du blocage des parts

Une appellation prestigieuse, mondialement connue, pour chercher à valoriser votre patrimoine.

La Foncière Champenoise France Valley III a pour stratégie exclusive l'acquisition de vignes de l'appellation Champagne. (Il existe un risque de perte en capital).

Adhésion au Club des Propriétaires de France Valley

En tant que membres de droit du Club des Propriétaires de France Valley, les Actionnaires 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 la Foncière vend son raisin.

Une fiscalité adaptée en contrepartie d'une durée de détention minimale

- L'investissement foncier viticole pour **réduire votre Impôt sur le Revenu de 18%*** (en contrepartie d'une durée de détention minimale de 5 ans ½ à 7 ans et un risque de perte en capital. Soumis au plafonnement des niches fiscales de 10.000€. Lorsque ce délai n'est pas respecté, la réduction d'impôt sur le revenu fait l'objet d'une reprise. La durée de conservation conseillée est de 10 ans ; par ailleurs, la revente pourrait être difficile). En effet il n'existe pas de marché secondaire et la revente des parts n'est pas garantie à l'issue de la période de conservation conseillée).
- **Votre investissement n'est pas soumis à l'IFI** (Impôt sur la Fortune Immobilière) sous réserve de détenir moins de 10% de la Foncière. (En contrepartie d'un risque de perte en capital).

Un investissement qui intègre une dimension sociale et environnementale

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 suggérons également à nos vignerons de s'orienter vers des démarches de certifications environnementales telles que : **Haute Valeur Environnementale, Viticulture Durable en Champagne ou Bio**. 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).

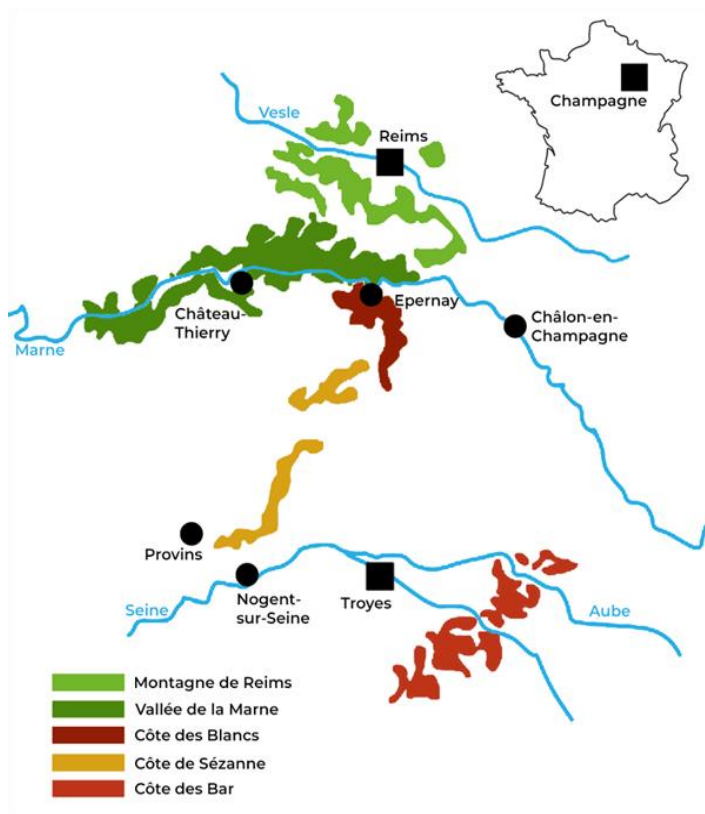
Point d'attention : les avantages fiscaux présentés ne sont pas automatiques, ils dépendent de la situation de chacun et ont pour contrepartie un risque de perte en capital et une durée de blocage des actions pendant une durée minimum. En outre, la liquidité ne peut être garantie.



Le terroir

L'appellation se découpe en cinq grandes régions dont les raisins, et donc les terres, sont plus ou moins recherchées. Chaque commune forme un cru : la Champagne en compte 320, pour produire du Champagne à partir de Pinot Noir (38%), de Pinot Meunier (32%) et du fameux Chardonnay (30%), qui donne notamment les blancs de blancs.

La Champagne est une des appellations les plus septentrionales, donc froide, avec une double influence climatique, océanique d'une part (qui lui apporte de l'eau en quantités régulières avec des contrastes thermiques peu marqués d'une saison à l'autre) et continentale d'autre part (responsable des gelées en hiver, parfois destructrices, mais aussi d'un ensoleillement favorable l'été).



Source : France Valley

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^(*).

(*) Source : Union des Maisons de Champagne 13/02/2024

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

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

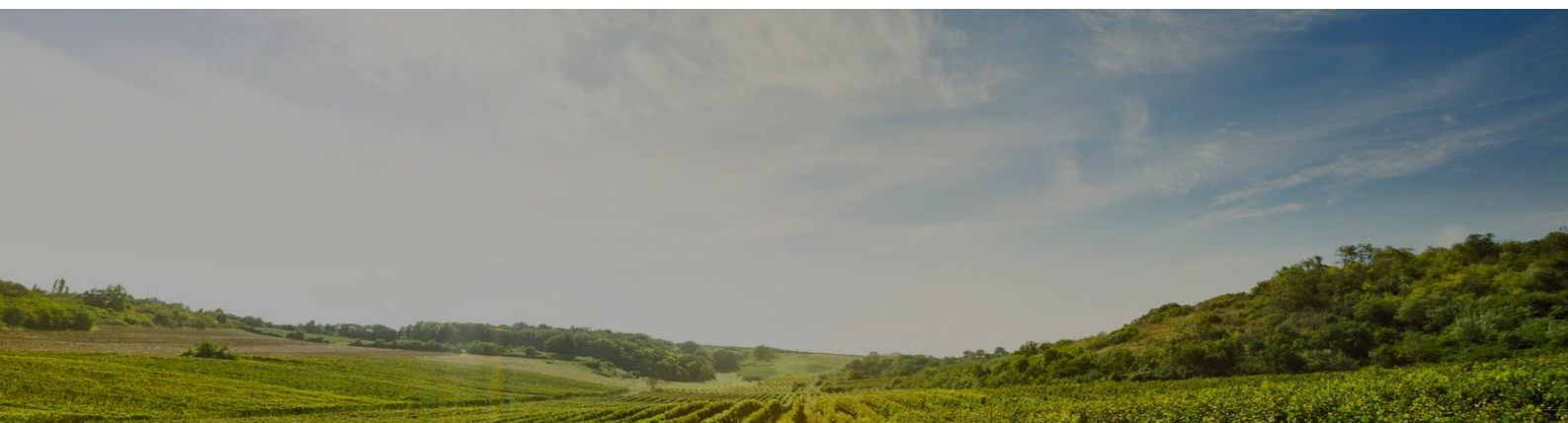
La vinification

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.

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 !

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 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.



L'objectif de gestion

La performance de l'investissement viticole est la somme : du rendement du bail à métayage (qui n'est pas garanti), et de l'évolution de la valeur des actions (capitalisation à la hausse ou à la baisse), qui dépend de l'évolution de la valeur des vignes.

1. Rendement d'exploitation brut et net

Le rendement du bail à métayage, versé en raisins ensuite revendus, dépend du volume de la récolte et du prix de vente du raisin. Le rendement brut dépend donc des conditions météorologiques et du marché du raisin, fonction de l'offre et de la demande. Selon les hypothèses de France Valley, le rendement net de la Foncière serait de l'ordre de 0,6%* (après 0,5% de frais de gestion et les frais administratifs de la Foncière). Pour déterminer ce taux, France Valley tient compte de la moyenne du rendement fixé par les vignerons et maisons de champagne, du prix moyen des raisins, des revenus financiers issus des placements de trésorerie ainsi que des charges prévisionnelles essentiellement composées de la commission de gestion. En outre, la performance dépendra du taux d'investissement en vignes, qui peut varier dans le temps.

*Source : estimation de la Société de Gestion au 31/12/2022 - **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.**

2. Capitalisation

La valeur des actions évoluera, en fonction de la valeur des terres sélectionnées par la Foncière en Champagne, et qui pourra suivre une évolution différente de la moyenne de la région, à la hausse ou à la baisse.

France Valley considère qu'à long terme la consommation de Champagne dans le monde et donc le besoin de raisin dans l'appellation portera le prix des vignes à la hausse, et avec lui le prix des parts. Cette hausse n'est toutefois par garantie, il existe un risque de perte en capital.

Risques : l'investissement en actions de la Foncière Champenoise France Valley III présente un risque de perte en capital, en particulier si la durée d'investissement est courte, et présente un risque de liquidité. L'attention des Investisseurs est attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document. Le rendement mentionné ci-dessus est un chiffre moyen historique, qui ne préjuge pas de la performance à l'avenir : par exemple, une vigne de la Côte des Blancs générera un rendement inférieur à celui d'une vigne de la Côte des Bar, mais constituera un patrimoine plus recherché. En outre, la performance dépendra du taux d'investissement en vignes, qui peut varier dans le temps.

Une fiscalité adaptée

Impôt sur le revenu - IR

Art.199 terdecies-0 A du CGI

Réduction d'IR de 18% du montant investi, dans la limite d'une souscription de 50.000€ pour une personne seule et de 100.000€ pour un couple, soit une réduction d'impôts respectivement de 9.000€ et 18.000€. Cette réduction est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000€. (En contrepartie, vos actions sont bloquées pendant une durée minimale de 5 ans ½ à 7 ans*, sous réserve du marché secondaire des actions, et vous prenez un risque de perte en capital).

Impôt sur la fortune immobilière - IFI

Art.965 du CGI

Exonération à 100% d'IFI, sans limite de montant ou de durée, l'investissement sort tout simplement du calcul de l'assiette taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière, sous condition de détenir moins de 10% des actions de la Foncière et des droits de vote (**en contrepartie d'un risque de perte en capital**).



Note : concernant la réduction IR, pour la détermination de la plus value, le prix d'acquisition est diminué de la réduction d'impôt IRPME obtenue par le cédant.

*Condition de durée de blocage : jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

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.

Les principaux frais*

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

Droit d'entrée maximum	5% (sans TVA)
Commission de souscription ¹	10% HT (12% TTC)

Frais de fonctionnement et de gestion facturés à la SA

Commission de gestion ²	0,50% par an (0,6% TTC)/an
Frais du dépositaire ³ (Société Générale)	3.500€ (4 200 € TTC) + 0,04% par an
Frais comptables	2 500€ HT (3 000 € TTC)
Frais administratifs ⁴	
Frais d'exploitation	

Frais d'acquisition des actifs⁵

Frais d'expertise ⁶	0,1 % HT (0,12 % TTC) environ
Commission de transaction	5 % HT (6% TTC)
Frais de notaire/Droits de mutation	7,5% environ



© Crédit photo : France Valley - Vignes à Ambonnay en Champagne

*Ces frais sont indiqués HT (hors taxes). La TVA s'applique en sus, mais la Foncière récupère cette 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 de la Foncière, 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 de la Foncière.

(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.

(5) L'ensemble de ces frais est capitalisé à l'actif de la Foncière.

(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

Combien de bouteilles, de quelle marque puis-je acheter ?

L'Assemblée Générale fixera le dividende.

En tant que membres de droit du Club des Propriétaires de France Valley, les Actionnaires 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'actionnaire 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 la Foncière vend son raisin, ainsi que des marques des exploitants des vignes détenues, quand ceux-ci réalisent leur propre Champagne.

Quand et comment est organisée la liquidité ?

La liquidité n'est pas garantie. Elle est organisée avec un mécanisme de retrait/souscription ; la liquidité est fonction des demandes de souscription d'actions enregistrées par la Société de Gestion : les demandes de sortie des Actionnaires peuvent être compensées par les nouvelles souscriptions. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des actions ou sur le prix de cession. 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. En dernier ressort, la Foncière pourra céder des actifs viticoles, ce qui n'est pas garanti et peut prendre du temps.

Attention : la liquidité n'est pas garantie, que ce soit en termes de délai ou de prix ; la cession des actions sur le marché secondaire peut s'avérer difficile et nécessiter un délai pour trouver un acquéreur ; **les conditions de cession des actions en termes de prix peuvent varier en fonction du temps.**

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

France Valley communiquera à tous les Actionnaires un Bulletin d'Information Semestriel relatant les principaux événements intervenus sur la période et actualisant la valeur des actions. Par ailleurs, les Actionnaires seront amenés, en Assemblée Générale, (consultation par) à se prononcer sur les comptes de la Foncière et le dividende versé. Toutes ces informations sont, en outre, rendues disponibles sur un espace personnel accessible à chaque Investisseur.

Pourquoi investir dans la Foncière Champenoise France Valley III ?

Investir dans la Foncière Champenoise France Valley III permet de diversifier son patrimoine avec un actif séculaire tangible, difficilement accessible aux épargnants, tout en bénéficiant du cadre offert par la seule Société de Gestion agréée intervenant en Champagne. En outre, cet investissement bénéficie de dispositifs fiscaux attractifs avec notamment la réduction d'IR-PME (de 18% en contrepartie de blocage des actions pendant une durée minimale de 5 ans ½ à 7 ans et d'un risque de perte en capital, de liquidité, de contrepartie et d'exploitation), avec un rapport risque/rendement différent de celui d'une PME ordinaire.

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

La Foncière Champenoise France Valley III, propriétaire des vignes, en est aussi exploitant au motif qu'elle concède un bail dit à métayage dont la rémunération en raisin dépend de la récolte. Ses revenus agricoles et son activité opérationnelle la qualifient pour la réduction d'Impôt sur le Revenu dans le cadre de la loi IR-PME. Si le bailleur venait à dénoncer ce bail à métayage pour le transformer en bail simple, pendant la période de blocage fiscal de 5 ans ½, cette réduction d'Impôt sur le Revenu serait remise en cause, ainsi que l'exonération d'IFI. Si cela se produisait, France Valley revendrait alors les vignes concernées pour éviter ces conséquences fiscales.

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 vignerons 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 ».*

Quelle est l'activité de la Foncière Champenoise France Valley III ?

La Foncière Champenoise France Valley III sera propriétaire de vignes dont elle sera coexploitante avec des vignerons. En effet, ces vignes sont louées sous la forme d'un bail à métayage nature, bail au titre duquel la Foncière Champenoise France Valley III perçoit 1/3 de la récolte de raisin. Les revenus de la Foncière proviennent de la revente de ce raisin aux négociants, directement ou indirectement. La Foncière 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.

Quelle est la stratégie d'investissement de la Foncière Champenoise France Valley III selon France Valley ?

La Foncière Champenoise France Valley III, qui investira exclusivement dans des vignes détenant l'appellation Champagne, pourra réaliser des opérations dans toute la zone géographique.

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 généreront 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 de la Foncière en paiement du bail à métayage.

Comment sont sélectionnées les vignes acquises ?

Les acquisitions pourront être réalisées dans toute l'appellation Champagne, dans un souci de diversification. Une attention particulière sera 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... Ces éléments sont notamment analysés à l'occasion d'une contre-expertise conduite par un expert indépendant de la Société de Gestion, préalablement à toute acquisition. Ces vignes peuvent être de toutes surfaces, pourvu que la production soit suffisante pour vendre le tiers de raisin qu'elles produisent.

Imposition des revenus

Les dividendes sont soumis à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) ou Flat Tax de 30% (12,8% d'impôt sur le revenu et 17,2% au titre des prélèvements sociaux). Le contribuable peut opter pour l'application des prélèvements sociaux au taux de 17,2% et l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application de l'abattement de 40%. Cette option concerne alors l'ensemble des revenus et plus-values de l'année.

*Source: Comité Interprofessionnel du Vin et du Champagne.

** Source: Union des Maisons de Champagne (UMC).

*** Sources: Safer - 2023.

Réduction d'Impôt sur le Revenu (IR)

Réduction issue de la loi IR-PME.

La souscription d'actions de la Foncière ouvre droit à une réduction d'Impôt sur le Revenu (IR) de 18% de la souscription (hors droits d'entrée), dans la limite d'une souscription de 50.000€ pour une personne seule et de 100.000€ pour un couple (soit des réductions d'IR maximales de 9.000€ et 18.000€ respectivement), en contrepartie d'une durée de blocage minimale des actions de 5 ans ½ à 7 ans (jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription), sauf cas de déblocage anticipés légaux (décès, invalidité, licenciement) et en contrepartie d'un risque de perte en capital. Cette réduction d'IR est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000€. Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition est diminué de la réduction d'impôt IR PME obtenue par le cédant.

Exonération d'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Les souscriptions sont exonérées d'IFI à hauteur de 100% (sortie de l'assiette taxable IFI), sans limite de montant et de durée, à condition que l'Investisseur détienne moins de 10% des actions de la Foncière et des droits de vote. En contrepartie, l'Investisseur prend un risque de perte en capital.

Fonctionnement de l'Apport-Cession (150-O B ter du CGI)

Le plus souvent, les dirigeants apportent leurs titres dans une holding peu de temps avant de céder leur société. De ce fait, au moment de la vente, ils ne respectent pas le délai de trois ans de détention nécessaire pour bénéficier du report d'imposition sur les plus values réalisées. Ils ont alors la possibilité de réinvestir dans la Foncière Champenoise France Valley III. La holding peut conserver le bénéfice du report d'imposition en réinvestissant, dans un délai de 24 mois suivant la cession des titres de la société, au moins 60% du produit de cession dans une PME éligible : activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière (dont la Foncière Champenoise France Valley III). En outre, il sera nécessaire que la holding conserve ces actions au moins 12 mois (mais la durée d'investissement conseillée est de 10 ans). Outre ce délai de détention fiscal, en contrepartie, l'investisseur prend un risque de perte en capital. Enfin, l'investisseur reste libre quant à l'allocation des 40% non investis.

Comment souscrire ?

Pour souscrire des actions de la Foncière Champenoise France Valley III, vous devez vous rapprocher de votre conseiller. Celui-ci, en relation avec France Valley, pourra répondre à vos questions, et vous communiquera un dossier de souscription, qui comprend : un bulletin de souscription, un questionnaire de connaissance client et un test d'adéquation, le document d'Informations clés ainsi que les statuts de la foncière.





Visionnez la Carte
de nos Investissements Viticoles.

Les investissements réalisés ne préjugent pas des
investissements futurs et sont donnés à titre indicatif

Ce document est non contractuel. Sa communication ne constitue ni une prestation de conseil en investissement financier ou de placement, ni une recommandation fiscale. Ce document a vocation à informer le lecteur sur le fonctionnement de la Foncière Champenoise France Valley III, en mettant en avant ses risques et avantages. Conformément au I.1. de l'article L. 411-2 du Code Monétaire et Financier, la présente offre est ouverte au public et d'un montant inférieur à 8 millions d'euros. Dès lors, elle ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.



La marque de la gestion
forestière responsable
FSC® C147178

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 associes@france-valley.com

www.france-valley.com