

FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II

À partir de 1.000 €



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 II, 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.

Le principe

Activité de la foncière :

- Fruit d'un partenariat avec la Fédération des Coopératives en Champagne, le Syndicat Général des Vignerons et la Safer Grand Est, la Foncière acquiert plusieurs parcelles de vignes dans toute l'appellation Champagne, et en assure la co-exploitation avec plusieurs viticulteurs.
- Le viticulteur conserve deux tiers des raisins récoltés, un tiers restant à la Foncière (bail à métayage nature). La Foncière vend cette récolte à des coopératives ou des négociants, vente qui constitue ses revenus (non garantis).
- La Foncière permet à des viticulteurs de maintenir voire d'agrandir la surface de leur exploitation, ou à des familles d'éviter de perdre des surfaces lors de successions. Elle joue un rôle significatif dans l'équilibre de la filière Champenoise.

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

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

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 fiscalité

Les avantages fiscaux :

- Réduction d'Impôt sur le Revenu* (art 199 terdecies du C.G.I) : 25% de réduction IR, dans la limite d'une souscription de 50.000€ pour une personne seule et 100.000€ pour un couple, en contrepartie d'une durée de détention minimale de 5 ans ½ à 7 ans et d'un risque de perte en capital (soumis au plafonnement global des niches fiscales de 10.000€).
- Exonération d'IFI* (Impôt sur la Fortune Immobilière) : la totalité du montant de l'investissement sort du patrimoine taxable au titre de l'IFI, sans limite de montant, pendant toute la durée de détention, en contrepartie d'un risque de perte en capital, dès lors que l'investisseur détient moins de 10% du capital.

*Sous certaines conditions remplies par la Foncière Champenoise France Valley II.

Pour la détermination de la plus-value en cas de cession, le prix d'acquisition des actions est diminué de la réduction d'impôt sur le revenu obtenue par le cédant.

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.

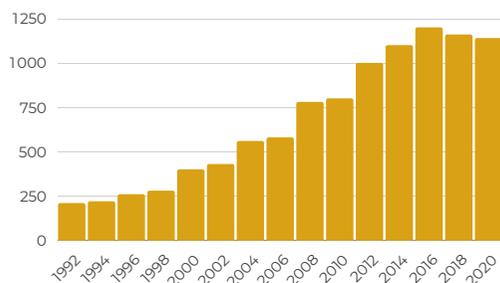
Une fiscalité élégante

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.

Évolution du prix à l'hectare sur 25 ans*



*Source : SAFER - mai 2021.

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

Note : la valeur des vignes sélectionnées par la Foncière Champenoise France Valley II pourra suivre une évolution différente de celle qui est présentée dans ce graphique.

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
- Fonds Usufruit d'Usufruit de SCPI pour les investisseurs institutionnels
- Capital Investissement à destination des Family Offices

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



France Valley en quelques chiffres au 31/12/2021 :



23
COLLABORATEURS



2013
DATE DE CRÉATION



10 HECTARES
PARCELLES
VITICOLES SOUS
GESTION



18 000 HECTARES
SURFACE
FORESTIÈRE
SOUS GESTION



3 MILLIARDS
ACTIFS SOUS GESTION
(ACTIFS IMMOBILIERS COMPTABILISÉS EN VALEUR
DE PLEINE PROPRIÉTÉ)



11 000
INVESTISSEURS

56, avenue Victor Hugo – 75116 Paris
01 82 83 33 85

contact@france-valley.com
N° AMF GP-14000035

SAS à Directoire à capital variable au capital minimum de 250.000 €
www.france-valley.com