

FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY I

Bulletin Semestriel D'information

ACTIVITÉ DU SECOND SEMESTRE 2025

Cher(e) Associé(e),

Nous sommes heureux de vous adresser le Bulletin Semestriel d'Information de la **Foncière Champenoise France Valley I**.

Pour rappel, le déroulement des vendanges a été présenté dans le précédent Bulletin, vers lequel nous vous renvoyons donc s'agissant de cette actualité.

Ce bulletin est concentré sur les acquisitions de la période et l'actualité financière de l'exercice comptable 2025.

Après une année 2025 marquée par un contexte climatique contrasté et une vigilance accrue dans les vignobles champenois, nous observons, à la date de rédaction de ce bulletin, les premiers signes de débourrement dans plusieurs secteurs de la Champagne. Les températures douces de la mi-mars ont favorisé une reprise végétative légèrement précoce, annonçant une nouvelle campagne sous le signe de la prudence.

Sur le plan économique, les expéditions de Champagne se sont stabilisées en 2025 à environ 266 millions* de bouteilles, selon les données du Comité Champagne, soit en léger retrait par rapport à 2024. La demande intérieure reste dynamique, tandis que les marchés d'exportation poursuivent leur ajustement, notamment en Europe du Nord et en Amérique du Nord.

Dans ce Bulletin, nous vous proposons une note de conjoncture de l'année 2025 en Champagne, la clarification des seuils de transmission des terrains viticoles en 2026, ainsi que la redécouverte des cépages oubliés.

* Source : CIVC – communiqué de presse expédition de Champagne 2025 en date du 17 janvier 2026.

** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.



**LE CHIFFRE
À RETENIR :**

+1,5 %**

Evolution de valeur des vignes
libres des GFV et Foncières



CONSOLIDATION DE NOS INVESTISSEMENTS VITICOLES

Au cours de ce dernier semestre, **France Valley** a fait l'acquisition de **1,4 hectare de vignes** répartis entre la Montagne de Reims et la Vallée de la Marne, pour un montant total de 1,3 million d'euros investis dans de nouvelles parcelles de vignes.

Concernant nos derniers produits financiers, la Foncière **France Valley Agridurable I** a sécurisé ses premières opérations sur des terres agricoles. Vous pourrez consulter toutes les caractéristiques de ce fonds sur notre site.

L'ensemble de la documentation, y compris ce bulletin et les précédents, est accessible dans votre espace en ligne.

Comme chaque année, vous avez la possibilité d'utiliser le dividende qui pourrait vous être versé après les Assemblées Générales pour acquérir des bouteilles dans la nouvelle boutique en ligne du club des propriétaires viticoles France Valley. En cette fin d'année 2025, nombreux sont ceux qui ont déjà commandé au sein de la boutique.

Nous vous souhaitons une agréable lecture de ce bulletin semestriel.



Arnaud Filhol
Directeur Général



Antoine Glenard
Responsable des Investissements
Viticoles et Agricoles

SOMMAIRE



04-08

Actualités

09

Nos engagements durables

10-13

Caractéristiques du fonds

14

Performances du fonds

15

Risques

Note de conjoncture de la Champagne viticole en 2025 (1/3)

I. Une filière en phase de consolidation maîtrisée

Après l'euphorie des années post-pandémiques, la Champagne confirme en 2025 sa remarquable capacité à piloter avec discipline un cycle de normalisation. Les expéditions totales s'établissent à **266,1 millions de bouteilles**, en recul de 2,1 % par rapport à 2024, poursuivant un atterrissage progressif depuis le sommet historique de 2021 à 299 millions. Ce mouvement, mesuré et pleinement anticipé par la filière, ne saurait occulter l'essentiel : les volumes demeurent supérieurs aux moyennes décennales, et **la valeur patrimoniale de l'appellation reste structurellement intacte (nous attirons votre attention que cet investissement comporte un risque de perte en capital)**.

Le **marché français** représente **114,1 millions de bouteilles**, soit **42,9 % des expéditions totales**. Il demeure le premier débouché en volume, mais enregistre un recul de 3,6 % sous l'effet des tensions persistantes sur le pouvoir d'achat des ménages. Les coopératives y subissent la correction la plus marquée à 8,2 %, tandis que les Maisons, adossées à une diversification géographique plus robuste, limitent leur recul à 1,9 %. À l'export, les **152 millions de bouteilles expédiées** témoignent de la résilience des marchés internationaux, avec des replis contenus tant vers l'Union européenne (49,6 millions, en baisse de 0,7 %) que vers les pays tiers (102,4 millions, en baisse de 1,0 %). La structure opérationnelle reste largement dominée par les Maisons avec 191,9 millions de bouteilles représentant 72,1 % du total, devant les Vignerons à 51,3 millions (19,3 %) et les Coopératives à 22,9 millions (8,6 %).

II. Vents contraires : quand la géopolitique s'invite dans les caves

L'exercice 2025 s'est inscrit dans un contexte particulièrement illisible, selon les termes mêmes du Comité Champagne. La persistance d'une inflation résiduelle dans les économies avancées, des taux d'intérêt élevés renchérissant le coût de portage des stocks chez les importateurs, et une instabilité géopolitique chronique ont pesé différemment selon les géographies.

La menace tarifaire américaine a constitué le principal facteur de risque commercial de l'année. Les annonces répétées d'une éventuelle taxation des vins européens par l'administration Trump ont entretenu un attentisme durable chez les importateurs outre-Atlantique, produisant un effet statistiquement éloquent : **une chute de 15,9 % du chiffre d'affaires aux États-Unis pour un recul de volume de seulement 3,4 %**, révélant une dégradation du prix moyen réalisé de l'ordre de 12 à 13 %.

Sur le plan climatique, la campagne 2025 a conjugué des épisodes de gel printanier tardif sur certains coteaux de la Montagne de Reims et un été chaud et sec assurant une maturité phénologique satisfaisante.

Plus fondamentalement, **la hausse tendancielle des températures moyennes de 1,5 °C depuis le milieu du XXe siècle** continue d'avancer les dates de vendange, d'élever les degrés alcooliques naturels et d'éroder l'acidité qui constitue la signature stylistique du Champagne. Cette réalité agronomique nourrit une réflexion de fond sur l'adaptation variétale et parcellaire à horizon décennal. À l'échelle mondiale, le Champagne représente **8 % des volumes mais 34 % de la valeur** du marché des effervescents selon l'OIV, une position de **leadership** que la filière doit activement défendre face à la montée en gamme du prosecco et des crémants régionaux.

III. L'économie de l'appellation : la qualité comme principale boussole (1/2)

La campagne 2025 met en évidence un effet de ciseau préoccupant pour une fraction des opérateurs, avec des volumes en recul couplés à des prix de sortie sous pression, notamment sur le marché domestique. La lecture par destination confirme toutefois la pertinence d'un positionnement qualitatif affirmé : **le Japon affiche un prix moyen à l'export de l'ordre de 32 €/bouteille**, en progression de 3,4 % par rapport à 2024, quand les États-Unis peinent à maintenir 26 €, en recul de 12,7 %. Ce différentiel illustre la prime durable attachée aux marchés où la demande est portée par la culture du vin plutôt que par l'effet de mode.

La **premiumisation de l'offre** constitue le signal le plus encourageant de l'exercice. Les données CIVC révèlent une progression structurelle de la part des rosés et des cuvées spéciales dans les expéditions export, particulièrement visible sur les marchés japonais (11,8 % de part de marché pour les cuvées spéciales, 7,5 % pour les rosés), suisse (13,0 % de rosés) et singapourien (21,7 % de millésimés). Cette montée en gamme spontanée, portée par la demande des marchés les plus qualitatifs, tire mécaniquement la valeur unitaire moyenne vers le haut et conforte la trajectoire de l'appellation vers un positionnement toujours plus premium. Elle traduit également une stratégie délibérée des Maisons et des vigneron indépendants de valoriser leur savoir-faire plutôt que leurs volumes.

Le dispositif de gestion de l'offre champenois constitue l'un des piliers invisibles mais décisifs de la valeur foncière en Champagne. L'assemblée plénière du Comité Champagne fixe chaque année le **rendement annuel commercialisable** en kilogrammes par hectare, tandis que la **Réserve Qualitative Individuelle (RQI)** permet à chaque opérateur de constituer, en années d'abondance, un stock de vins de réserve mobilisable en cas de faible récolte ou de forte demande. Ce double mécanisme protège le prix du raisin contre toute suroffre brutale et confère à l'exploitant une flexibilité commerciale sans équivalent dans le monde viticole. **Pour un investisseur, la capacité de RQI constituée par une exploitation est un actif à part entière** qui doit figurer dans toute évaluation sérieuse d'un domaine champenois.

ACTUALITÉS

Note de conjoncture de la Champagne viticole en 2025 (2/3)

III. L'économie de l'appellation : la qualité comme principale boussole (2/2)

Sur le plan réglementaire, l'application progressive des obligations d'étiquetage nutritionnel issues des règlements délégués européens 2019/33 et 2019/34 génère des coûts opérationnels non négligeables pour les petites structures. L'évolution des pratiques œnologiques autorisées face au réchauffement, notamment la désacidification et la gestion des degrés naturels en hausse, constituera un enjeu interprofessionnel croissant dans les prochains exercices. Enfin, la Loi Évin continue de contraindre la communication des opérateurs sur le territoire français, renforçant structurellement l'attractivité relative des marchés exports moins restrictifs.

IV. La carte du monde se redessine : saisir les bonnes dynamiques

La carte des débouchés champenois se redessine en 2025 avec une netteté qui ne laisse guère place au doute quant aux orientations stratégiques à privilégier.

Les **États-Unis** restent le premier marché mondial en valeur avec **689,0 millions d'euros** de chiffre d'affaires, mais leur trajectoire appelle à la prudence (-3,4% en volume; -15,9 % en valeur). Le **Royaume-Uni**, deuxième marché à **488,0 M€**, avec une progression de 1,9 % en volume malgré un recul de 5,9 % en valeur, confirme sa résilience post-Brexit grâce à un tissu d'importateurs diversifiés offrant davantage d'opportunités à l'ensemble des opérateurs champenois, vigneron indépendants compris. Le **Japon, troisième marché mondial à 425,6 M€** avec une **progression de 6,8 % en volume** et de **10,4 % en valeur**, s'affirme aujourd'hui comme le marché de référence en matière de création de valeur, porté par une appétence marquée pour les cuvées spéciales à 11,8 % de part de marché et les millésimés à 9,4 %.

Parmi les marchés à dynamique positive soutenue, on retiendra **Hong Kong** (1,8 million de bouteilles, **60,7 M€**, en hausse de 13,9 % en volume et de **17,1 % en valeur**), **l'Espagne** (4,0 millions de bouteilles, **115,2 M€**, **+9,7 % en valeur**), le **Portugal** (805 000 bouteilles, **22,5 M€**, **+18,4 % en valeur**), la **Suisse** (5,1 millions de bouteilles, **134,6 M€**, **+8,4 % en valeur**) et le **Canada** (2,9 millions de bouteilles, **81,8 M€**, **+2,8 % en valeur**). Plus structurellement encore, l'émergence de nouveaux relais de croissance mérite toute l'attention des investisseurs. **L'Inde progresse de 40,3 % en valeur** pour atteindre 9,4 M€ (358 000 bouteilles, **+37,0 % en volume**), le **Maroc de 25,8 % en valeur** (279 000 bouteilles, 7,1 M€), **l'Angola de 81,0 % en valeur** (61 000 bouteilles, 1,8 M€) et la République Démocratique du Congo de 29,4 % en valeur (361 000 bouteilles, 13,0 M€). Ces chiffres dessinent les contours d'une Afrique et d'une Asie du Sud dont l'appétit pour le Champagne obéit à des ressorts démographiques et économiques de long terme, bien au-delà des simples effets de mode.

Ces performances passées ne préjugent pas des performances futures.

À l'inverse, les reculs des Émirats Arabes Unis (2,4 millions de bouteilles, 65,2 M€, en baisse de 34,8 % en valeur et de 29,6 % en volume), du Qatar (544 000 bouteilles, 12,2 M€, en baisse de 37,8 % en valeur et de 36,0 % en volume), de la Chine continentale (1,0 million de bouteilles, 29,5 M€, en baisse de 25,0 % en valeur et de 16,5 % en volume) et de Taiwan (387 000 bouteilles, 14,9 M€, en baisse de 29,2 % en valeur et de 27,6 % en volume) signalent un ajustement brutal après les excès de demande post-Covid, amplifié par des facteurs structurels propres à chaque marché tels que la réglementation locale, le ralentissement économique ou les politiques de sobriété.

Le champagne est désormais **exporté vers 150 pays**. Ce chiffre, rarement mis en avant, est pourtant structurellement important : il montre une **diversification des débouchés** qui réduit la dépendance à un petit nombre de marchés mûrs. Pour l'investisseur foncier, cette diversification renforce la résilience de la demande sous-jacente de l'appellation.

Cette **reconfiguration** apparaît aussi selon les zones géographiques : l'Asie-Pacifique, avec le Japon, l'Australie, Singapour et Hong Kong, ainsi que l'Europe continentale, avec la Suisse, l'Espagne et le Portugal, compensent en partie le recul du marché américain. Les marchés émergents, comme l'Inde, les Maldives, l'Ukraine ou le Maroc, restent modestes en volume absolu, mais leurs taux de croissance révèlent un élargissement durable de la base mondiale de consommation.

V. Terroirs champenois : hiérarchies des crus, prix du raisin et dynamiques de millésime (1/2)

Deux repères économiques s'imposent avant d'examiner chaque sous-région. Le **prix du raisin champenois** est fixé annuellement par arrêté préfectoral, sur proposition du syndicat professionnel des courtiers en vins de Champagne et avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

Le **prix du raisin champenois** pour la vendange 2025 a été fixé à **6,82 €/kg** en crus standards, avec des majorations atteignant 100 % du prix de base pour les grands crus et entre 90 et 99 % pour les premiers crus.

Sur la base des arrêtés préfectoraux de la Marne, de l'Aube et de l'Aisne relatifs à la vendange 2024, une hiérarchie claire se dessine : les **grands crus de la Marne** atteignent des prix compris entre **8,65 et 8,92 €/kg** (Ambonnay, Ay, Avize, Bouzy, Cramant, Le Mesnil-sur-Oger, Verzenay), les **premiers crus** se situent entre **7,76 et 8,09 €/kg** (Bergères-lès-Vertus, Cumières, Dizy, Hautvillers, Ludes, Rilly-la-Montagne), tandis que les **crus standards** s'établissent autour de **6,81 à 6,83 €/kg**. Dans l'Aube, les crus phares de Montgueux et Villenauxe-la-Grande atteignent **7,80 €/kg**, contre **6,71 €/kg** pour les autres crus aubois. Les communes champenoises de l'Aisne s'établissent entre **6,76 et 6,78 €/kg**. Ces prix constituent le socle du revenu locatif d'une vigne champenoise détenue en bail à métayage nature, et leur hiérarchie éclaire directement la mécanique de valorisation foncière par sous-région.

Note de conjoncture de la Champagne viticole en 2025 (3/3)

V. Terroirs champenois : hiérarchies des crus, prix du raisin et dynamiques de millésime (2/2)

Montagne de Reims. Dominée par le Pinot Noir sur des coteaux à exposition septentrionale, la Montagne de Reims s'articule autour de ses **10 grands crus** comme Verzenay, Bouzy, Ambonnay et Mailly, et de premiers crus comme Rilly-la-Montagne, Ludes ou Tauxières-Mutry, qui offrent des terroirs d'expression comparable à des valorisations plus accessibles. Sur le plan météorologique, le printemps 2025 a été marqué par des épisodes de gel tardif en avril affectant localement les zones de plateau, avant qu'un été chaud et peu pluvieux assure une maturité phénolique aboutie et une belle concentration des baies. Les épisodes de gel ont rappelé la primauté des parcelles de mi-coteau bien drainées, dont la topographie naturelle constitue une protection agronomique durable. Le millésime livre des Pinots Noirs concentrés et charnus, au profil propice aux assemblages de garde.

Côte des Blancs. Bastion exclusif du chardonnay, ce secteur affiche la tension foncière la plus vive de l'appellation sur ses **6 grands crus** comme Le Mesnil-sur-Oger, Cramant, Avize, Oger, Oiry et Chouilly. Les premiers crus de Vertus et Bergères-lès-Vertus proposent une minéralité calcaire reconnue des négociants, à des niveaux de valorisation sensiblement inférieurs, constituant un point d'entrée pertinent dans la sous-région. La campagne 2025 a connu un débourrement précoce suivi de gelées nocturnes en avril sur les secteurs les moins bien exposés, avant un été sec et lumineux ayant favorisé une maturité généreuse et des niveaux de sucre naturel élevés. Le millésime donne des Chardonnays floraux et agrumés, avec une tension calcaire sur les meilleures parcelles préservées du gel, prometteurs pour un élevage prolongé.

Vallée de la Marne. Portée par la réhabilitation du Pinot Meunier et l'engouement mondial pour les champagnes de vigneron, la vallée s'appuie sur le **grand cru d'Aÿ** et des premiers crus en pleine ascension comme Hautvillers, Cumières et Dizy. La météorologie de 2025 a été globalement favorable à la vallée : le Meunier, cépage à débourrement plus tardif, a largement échappé aux gelées printanières qui ont davantage pénalisé les secteurs précoces. Un été chaud et sec a ensuite permis une belle montée en maturité, produisant des raisins d'une rondeur fruitée aux notes de fruits rouges mûrs, prometteurs pour des cuvées immédiatement expressives et accessibles.

Côte des Bar. L'Aube est la sous-région offrant le **rapport dynamique de valorisation le plus attractif à horizon cinq à dix ans**. Sans grands crus officiels, elle s'appuie sur des villages de référence comme Les Riceys, Polisy ou Landreville, dont la notoriété progresse régulièrement sur les marchés export. Les prix fonciers, sensiblement inférieurs aux crus marnais, constituent un point d'entrée différencié.

Le climat continental de l'Aube a particulièrement bien joué en 2025 : les épisodes de gel printanier y ont été moins intenses et moins étendus que dans la Marne, tandis que l'ensoleillement estival exceptionnel a conduit à une concentration et une richesse aromatique des Pinots Noirs remarquables, faisant de ce millésime l'un des plus aboutis de la décennie pour la sous-région

VI. 2027–2030 : trois convictions pour préparer l'avenir

La filière champenoise aborde les prochains exercices avec des fondamentaux solides, des défis réels et des leviers clairement identifiés.

Consolider par la valeur, non par le volume. Un plateau de croisière entre **260 et 275 millions de bouteilles annuels** semble désormais l'objectif implicite de la filière, pleinement cohérent avec la préservation des prix et de la réputation. Réduire la dépendance aux marchés américain et britannique, qui totalisent encore près de 39 % du chiffre d'affaires export, est une priorité stratégique que les Maisons les plus agiles ont déjà engagée. Le Japon, modèle vertueux de création de valeur sans course aux volumes, offre une boussole utile pour les années à venir.

Faire de l'adaptation climatique un avantage compétitif. Les travaux du CIVC portent sur l'intégration progressive des cépages accessoires tels que l'Arbane, le Petit Meslier, le Pinot Blanc et le Pinot Gris, la sélection parcellaire raisonnée en fonction de l'altitude et de l'exposition, et les pratiques de viticulture de précision. Pour un investisseur foncier, **la topographie reprend une importance stratégique** : les parcelles de mi-coteau bien drainées et exposées au nord ou au nord-est offrent une prime naturelle de résistance thermique qui sera de plus en plus valorisée dans les transactions à venir.

Ériger la durabilité en standard de gestion. La charte Viticulture Durable en Champagne, adoptée par l'ensemble de la filière, est désormais un prérequis de la relation commerciale avec les grands distributeurs européens et les acheteurs institutionnels. Les exploitations engagées en agriculture biologique ou biodynamique bénéficient d'une prime de valorisation croissante, tant sur le prix des raisins que sur la perception des consommateurs finaux. Pour une foncière viticole, **l'intégration d'un référentiel ESG robuste n'est plus un argument de différenciation : c'est une condition sine qua non de la valorisation durable des actifs.**

- Sources**
- **Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne (CIVC)**
 - Statistiques des expéditions de vins de Champagne 2025, classement valeur par pays, Rapport n° 050, 12 mars 2026
 - Statistiques mensuelles des expéditions en volume au 31 décembre 2025 (France, UE, Pays tiers, Total), Rapport n° 110, 9 mars 2026
 - Récapitulatif des exportations 2025, flaconnages et qualités par pays, Rapport n° 276, 9 mars 2026
 - Bilan des expéditions 2025 et perspectives (en collaboration avec le Comité Champagne), communiqué de presse, Épernay, 17 janvier 2026
 - Les chiffres clés du Champagne, infographie, base données 2024, édition 2025
 - **Comité Champagne / Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne (CIVC)**
 - Bilan des expéditions 2025 et perspectives, communiqué de presse, Épernay, 17 janvier 2026
 - **Syndicat Général des Vignerons de la Champagne (SGV)**
 - Déclarations publiques de Maxime Toubart, président, janvier 2026
 - **Union des Maisons de Champagne (UMC)**
 - Déclarations publiques de David Chatillon, président, janvier 2026
 - **Organisation Internationale de la Vigne et du Vin (OIV)**
 - Rapport mondial sur la situation de la vigne et du vin, 2025
 - **Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**
 - Cahier des charges de l'appellation d'origine contrôlée Champagne, version consolidée
 - **Préfet de l'Aube**
 - Arrêté préfectoral n° DDT-SAER-2025-212-0004 portant fixation du prix du raisin fermage de la vendange 2024, Direction Départementale des Territoires de l'Aube, Troyes, 31 juillet 2025
 - **Préfet de l'Aisne**
 - Arrêté n° DDT02/SEA/2025-21 relatif au cours du raisin servant de base de calcul au prix des baux, vendange 2024, Direction Départementale des Territoires de l'Aisne, Laon, 30 juillet 2025
 - **Préfet de la Marne**
 - Arrêté préfectoral relatif au prix du raisin servant au calcul des fermages, vendange 2024, Direction Départementale des Territoires de la Marne, Châlons-en-Champagne, 21 juillet 2025

Transmission du foncier viticole et agricole en 2026 : un cadre fiscal renforcé depuis 2025

Les lois de finances 2025 et 2026 ont profondément reconfiguré la fiscalité de la transmission agricole et viticole : plafonds d'exonération multipliés par deux voire par quarante, et extension du dispositif à l'ensemble des baux à long terme quelle que soit leur date de conclusion. Pour les familles d'exploitants comme pour les détenteurs de parts de GFV, c'est une fenêtre d'optimisation patrimoniale à saisir.

I. Nouveaux plafonds d'exonération pour les transmissions à titre gratuit

Depuis le **15 février 2025**, l'exonération fiscale de **75 %** sur les droits de mutation à titre gratuit (succession ou donation) s'applique jusqu'à **600 000 €**, contre 300 000 € auparavant, à condition que le bien reste détenu par le donataire, héritier ou légataire pendant au moins **5 ans**.

Pour les transmissions assorties d'un engagement de conservation de **18 ans**, le plafond est porté à **20 000 000 €**, contre 500 000 € auparavant. Au-delà de ces seuils, un abattement fiscal de **50 %** s'applique.

Ces mesures visent à préserver les exploitations familiales en réduisant la charge fiscale lors des transmissions.

II. Régime fiscal des parts de Groupements Fonciers Viticoles (GFV)

1. Principe général d'exonération

Les parts de Groupements Fonciers Viticoles (GFV), pour la fraction représentative de biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible, bénéficient d'une exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) en application de l'**article 793 du Code Général des Impôts (CGI)**.

Depuis le **15 février 2025**, ce dispositif s'applique aux baux à long terme et aux baux cessibles conclus à compter du **1er janvier 2025**. La **loi de finances pour 2026** a étendu ce dispositif aux **baux antérieurs au 1er janvier 2025**, qu'il s'agisse de baux à long terme ou de baux cessibles hors cadre familial, uniformisant ainsi le régime applicable quelle que soit la date de conclusion du bail.

2. Taux et seuils d'exonération

- **Exonération de 75 %** jusqu'à une valeur des parts de **600 000 €**, sous réserve d'une conservation minimale de **5 ans** à compter de la transmission.
- **Au-delà de 600 000 €**, l'exonération est réduite à **50 %**, toujours sous condition de conservation pendant 5 ans.
- Si les parts sont conservées pendant une durée totale de **18 ans** (soit 13 ans supplémentaires après la première période), le seuil d'application de l'exonération à 50 % est étendu jusqu'à **20 000 000 €**.

3. Conditions d'application

Pour bénéficier de l'exonération :

- Les parts doivent être conservées pendant **au moins 5 ans** à compter de la date de transmission.
- Le bail agricole à long terme ou cessible doit être **en vigueur au moment de la transmission**.
- En cas de **donation entre vifs**, l'exonération ne s'applique pas lorsque le bail a été consenti depuis **moins de 2 ans** au bénéficiaire (donataire), à son conjoint, à l'un de leurs descendants, ou à une société contrôlée par ces personnes.

III. Dispositifs complémentaires pour optimiser la transmission

Plusieurs mécanismes fiscaux peuvent être mobilisés pour alléger la charge fiscale liée à la transmission des domaines viticoles :

Donation avec réserve d'usufruit : permet de transmettre la nue-propriété tout en conservant l'usufruit, bénéficiant d'un barème fiscal avantageux sur la valeur de la nue-propriété soumise aux droits de mutation. Au décès du donateur, la pleine propriété se reconstitue sans imposition supplémentaire.

Pacte Dutreil : offre une exonération de **75 %** des droits d'enregistrement sur la valeur des titres ou de l'entreprise transmis, à condition que les héritiers s'engagent à conserver les titres pendant une durée minimale de **6 ans** (2 ans sous engagement collectif et 4 ans sous engagement individuel). Ce dispositif est cumulable avec d'autres mécanismes d'exonération, notamment l'abattement pour donation en pleine propriété entre vifs de 50 % supplémentaire lorsque le donateur est âgé de moins de 70 ans.

Les dispositifs fiscaux en vigueur offrent de réelles opportunités pour transmettre un patrimoine viticole en direct ou sous la forme de parts de GFV dans des conditions avantageuses.

Important : ces dispositifs ne s'appliquent pas aux sociétés anonymes, telles que les sociétés foncières viticoles constituées sous forme de SA, telles que les sociétés foncières viticoles de France Valley.

Pour toute étude personnalisée, nous vous invitons à solliciter votre conseiller patrimonial, fiscaliste ou notaire.

Sources

- **Loi n°2024-1712 du 29 décembre 2024** de finances pour 2025 — art. 22 (modification des seuils d'exonération des DMTG sur les biens ruraux et parts de GFA/GFV) — JORF n°0304 du 30 décembre 2024
- **Loi de finances pour 2026** — extension du dispositif aux baux agricoles à long terme et baux cessibles conclus antérieurement au 1er janvier 2025
- **Code Général des Impôts (CGI)** :
 - Art. 793 — Exonération partielle des DMTG sur les biens ruraux donnés à bail à long terme et parts de GFA/GFV
 - Art. 793 bis — Conditions et seuils d'exonération
 - Art. 885 H (dans sa version historique) et art. 976 — Exonération d'IFI sur les biens ruraux loués par bail à long terme
 - Art. 787 B — Pacte Dutreil (transmission d'entreprise)
 - Art. 669 — Barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété
- **Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP)** :
 - BOI-ENR-DMTG-10-20-30 — Transmissions à titre gratuit de biens ruraux et de parts de GFA
 - BOI-ENR-DMTG-10-20-40 — Pacte Dutreil
- **Instruction fiscale du 14 février 2025** relative à l'entrée en vigueur des nouveaux seuils (600 000 € et 20 000 000 €)

Arbane, Petit Meslier, Pinot Blanc et Gris : le réveil des cépages oubliés de Champagne

Le réveil des cépages oubliés : une Champagne en quête d'équilibre

La Champagne connaît depuis une décennie un mouvement discret mais profond : la réhabilitation de ses cépages dits oubliés. Arbane, Petit Meslier, Pinot Blanc et Pinot Gris, historiquement autorisés dans l'appellation mais longtemps marginalisés, réapparaissent aujourd'hui dans les coteaux champenois. Face aux défis climatiques et à une certaine uniformisation sensorielle, de nombreux vigneron·s y voient un levier agronomique et identitaire pour l'avenir de la région.

Un patrimoine ampélographique en sommeil

L'histoire de ces cépages est intimement liée à celle du vignoble champenois. Avant le phylloxéra, la mosaïque ampélographique de la région était bien plus variée. Aux côtés du trio dominant actuel, Pinot Noir, Meunier et Chardonnay, de nombreuses autres variétés coexistaient selon les sols et les microclimats. Leur disparition progressive au XX^e siècle s'explique par des raisons à la fois agronomiques et économiques : rendements irréguliers, maturité tardive, sensibilité aux maladies, mais aussi exigence de régularité de production dans une Champagne en plein essor commercial. Le décret d'AOC de 1936 les a conservés dans la liste officielle, mais seulement à titre patrimonial.

Le climat, déclencheur de redécouverte

Le contexte climatique actuel bouleverse cet équilibre historique. Les températures moyennes en Champagne ont augmenté d'environ 1,1 °C depuis les années 1980, selon le Comité Champagne. Cette évolution influe directement sur la maturation et les équilibres acides, poussant les vigneron·s à repenser leur matériel végétal. Dans ce cadre, les cépages à cycle long et à forte acidité naturelle, tels que l'Arbane ou le Petit Meslier, retrouvent toute leur pertinence.

Des profils climatiquement vertueux

Les caractéristiques agronomiques de ces variétés répondent parfaitement aux besoins actuels de la Champagne. L'Arbane se distingue par sa maturité tardive et son acidité élevée, qui apportent tension et verticalité en assemblage. Le Petit Meslier, délicat à conduire mais d'une grande fraîcheur citronnée, offre une expression aromatique vive et herbacée, idéale pour équilibrer les vins des millésimes chauds. Le Pinot Blanc et le Pinot Gris, plus précoces, contribuent à la souplesse et à la complexité aromatique, enrichissant la texture et la rondeur des cuvées. Ensemble, ces cépages participent à une redéfinition subtile de l'identité gustative champenoise.

Des pionniers convaincus et observés

Le renouveau se manifeste concrètement sur le terrain. Plusieurs maisons emblématiques, comme Lanson, Taittinger ou A.R. Lenoble, explorent désormais des assemblages intégrant une faible proportion de ces variétés anciennes. Des vigneron·s indépendants de la Côte des Bar ou du Massif de Saint-Thierry, tels que Laherte Frères, Moutard ou Chavost, leur consacrent même des cuvées mono-cépage ou issues de microparcelles. Selon les données du Comité Champagne 2025, ces quatre cépages représentent encore moins de 0,4% de la surface régionale, mais les nouvelles plantations progressent sensiblement, témoignant d'un regain d'intérêt réel.

Une recherche appliquée au service du vivant

Ce retour des cépages oubliés dépasse la simple curiosité œnologique. Il marque une réflexion stratégique sur la résilience de la vigne face aux évolutions climatiques. En diversifiant le patrimoine génétique, les vigneron·s renouent avec une approche plus écologique et adaptative du vignoble. Ce mouvement bénéficie d'un accompagnement scientifique : plusieurs programmes conduits par le Comité Champagne et l'Institut Français de la Vigne et du Vin étudient les comportements agronomiques, la gestion des rendements et la contribution aromatique de ces variétés en vinification effervescente.

Vers une Champagne plus résiliente

À l'horizon 2030, l'enjeu ne sera plus seulement de préserver des cépages historiques, mais bien de renforcer la diversité biologique et stylistique de la Champagne. Arbane, Petit Meslier, Pinot Blanc et Pinot Gris resteront minoritaires, mais leur rôle pourrait s'avérer essentiel pour maintenir la fraîcheur, la complexité et l'identité du vignoble face au changement climatique. En redonnant voix à ces variétés rares, la Champagne démontre qu'elle sait évoluer sans renier ses racines : fidèle à son patrimoine, mais tournée vers un avenir durable.

Nos engagements durables

Chiffres-clés - France Valley au 31.12.2025

Le taux de certification environnementale des exploitants en Champagne est de 39 %. En surface, le taux passe à 60 % montrant que ce sont les exploitants les plus importants qui réalisent cet investissement (source : CIVC Mars 2025).

Le taux d'exploitants certifiés ou en cours de certification est de 93,3 % dans la Foncière I, et ce taux est de 96,4 % en surface.

France Valley a décidé de désormais ne plus confier l'exploitation des vignes à des viticulteurs qui ne sont pas certifiés ou n'ont pas engagé cette démarche. S'agissant de l'agriculture biologique, elle est rare en Champagne. Cela n'empêche pas que nombre de nos viticulteurs la pratiquent en réalité, les années où la vigne n'est pas ou peu touchée par les parasites (notamment le mildiou).

S'agissant de l'impact social tel que votre gestionnaire s'est engagé à le pratiquer, il consiste à privilégier une viticulture familiale et indépendante en Champagne. 90 % des vignes en Champagne appartiennent à des viticulteurs indépendants contre 10 % aux maisons de négoce. Cet équilibre doit être maintenu pour que les livreurs de raisin puissent bénéficier d'un prix du raisin avantageux, leur permettant de vivre décemment de leur métier. Dans ce contexte, sur sept acquisitions réalisées par la Foncière en 2025, six ont permis de maintenir l'exploitant en place lorsque le propriétaire des vignes vendait alors que le vigneron ne disposait pas des moyens pour les acquérir lui-même. Une dernière a contribué au sauvetage de trois exploitations familiales.

Ainsi, l'objectif de réaliser 50 % des opérations en faveur de cette population qui ne peut acquérir les vignes qu'elle exploite est non seulement atteint, mais dépassé, puisque 100 % des acquisitions y ont contribué.



France Valley est signataire des **PRI** (Principles for Responsible Investment) mis en place par les **Nations Unies**.



France Valley est membre de l'**OBC** (Organization for biodiversity certificates), une initiative collective qui mobilise entreprises, ONG et experts pour promouvoir la contribution du secteur privé à la préservation de la biodiversité.



Article 9. SFDR

La Foncière est classée « article 9 », ce qui signifie qu'elle poursuit un objectif d'investissement durable au niveau environnemental et/ou social. Cette catégorie comprend les actifs les plus vertueux au sens de l'Europe.

Favoriser l'accès au foncier viticole

Un des objectifs est de porter le foncier viticole au profit de viticulteurs familiaux indépendants qui ne disposent pas des moyens d'acquérir les vignes qu'ils louent.



France Valley privilégie les parcelles viticoles disposant d'un label Haute Valeur Environnementale (HVE), Viticulture Durable en Champagne (VDC), Agriculture Biologique (AB), ou engagée dans une démarche permettant de les obtenir.



Les fonds viticoles gérés par France Valley répondent à **4 des 17 Objectifs** de développement durable des Nations Unies.



Caractéristiques du fonds

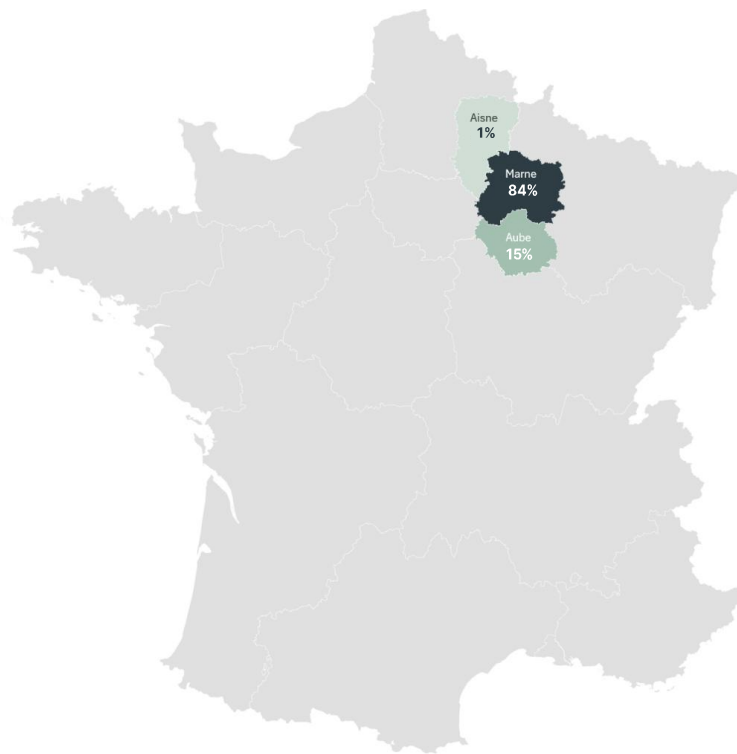
MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT DE VITICULTEURS

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

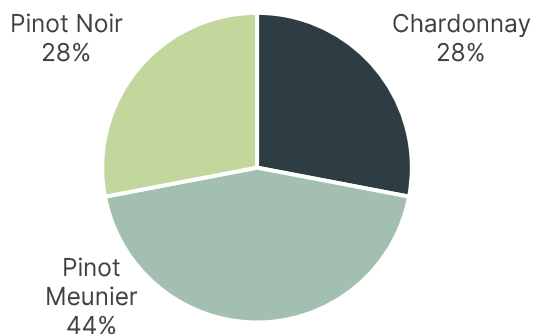
CHIFFRES-CLÉS AU 31.12.2025

Capitalisation au prix de souscription	31 000 480 €
Prix de souscription	112 €
Valeur de retrait	100,80 €
Taux d'investissement en vignes	95,2 %
Nombre de parts souscrites (S2 2025)	10 775
Parts en attente de retrait	0
Nombre d'associés	1 532
Surface	21,10 ha
Endettement bancaire	0 €

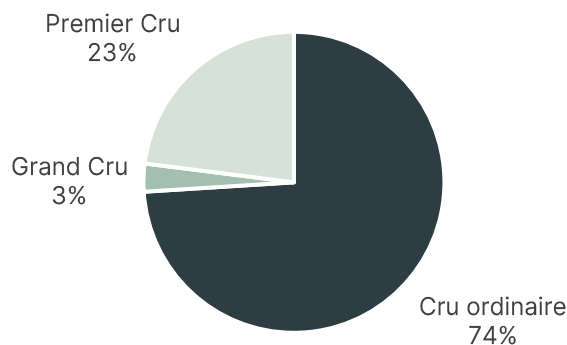
Répartition du fonds en surface



RÉPARTITION DES VIGNES PAR CÉPAGE



RÉPARTITION DES VIGNES PAR REVENDICATION



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs et sont donnés à titre indicatif. Il existe un risque de perte en capital. La valeur de retrait est indicative à une date elle ne vaut pas certitude pour les futurs retraits et dépend de plusieurs paramètres.

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.


POINT PATRIMOINE

Date d'acquisition	Commune (s)	Cru	Surface	Prix / hectare	Cépage (s)	Certification (s)
Septembre 2019	Mancy	Cru ordinaire	0,9265 ha	1 000 K€	Pinot Meunier	HVE, VDC
Novembre 2019	Vertus	Premier cru	0,6381 ha	1 363 K€	Pinot Meunier	-
Février 2020	Fontaines-Denis-Nuisy	Premier cru	0,7470 ha	1 190 K€	Chardonnay	HVE, VDC
Juillet 2020	Chouilly	Grand cru	0,1730 ha	1 600 K€	Chardonnay	HVE
Janvier 2021	Ludes, Chigny-les-Roses	Premier cru	0,8034 ha	950 K€	Pinot Meunier	HVE, Bio
Mai 2021	Vertus	Premier cru	0,1735 ha	1 268 K€	Chardonnay	-
Juin 2021	Rilly-La-Montagne	Premier cru	1,0530 ha	1 003 K€	Chardonnay	HVE, VDC
Septembre 2021	Marfaux, Belval-sous-Chatillon	Cru ordinaire	0,4000 ha	660 K€	Chardonnay	HVE
Novembre 2021	Ludes	Premier cru	0,4049 ha	926 K€	Pinot Meunier, Pinot Noir	HVE, BIO
Juillet 2022	Mancy, Morangis	Cru ordinaire	3,2944 ha	843 K€	Chardonnay, Pinot Meunier	HVE, VDC
juillet 2022	Rilly-La-Montagne, Ludes	Premier cru	0,2921 ha	907 K€	Pinot Meunier, Pinot Noir	HVE, VDC
Août 2022	Rilly-La-Montagne	Premier cru	0,8924 ha	938 K€	Pinot Meunier, Pinot Noir	HVE
Juillet 2022	Hermonville	Cru ordinaire	0,5012 ha	800 K€	Chardonnay,	HVE, VDC
octobre 2022	Sermiers	Premier cru	0,3246 ha	850 K€	Pinot Meunier, Pinot Noir	HVE
novembre 2022	Ambonnay	Grand cru	0,2928 ha	816 K€	Pinot Meunier	VDC
avril 2023	Trois-Puits, Taissy	Cru ordinaire	1,3798 ha	1 026 K€	Pinot Meunier	HVE, VDC
juillet 2023	Couvignon, Meurville	Cru ordinaire	0,8689 ha	850 K€	Pinot Meunier	HVE
juillet 2023	Fontette, Essoyes, Verpillères-sur-Ource	Cru ordinaire	1,5644 ha	800 K€	Pinot Noir	HVE, VDC
Août 2023	Pouillon	Cru ordinaire	0,8350 ha	850 K€	Pinot Noir	HVE
Avril 2023	Sarcy	Cru ordinaire	0,8201 ha	924 K€	Pinot Noir	HVE, VDC
juillet 2023	Celles-sur-Ource, Gyé-sur-Seine	Cru ordinaire	0,8094 ha	859 K€	Pinot Meunier	HVE, VDC
juillet 2023	Ambonnay	Grand cru	0,1255 ha	1 150 K€	Pinot Noir	VDC
avril 2024	Cormoyeux	Cru ordinaire	0,6900 ha	850 K€	Chardonnay, Pinot Meunier, Pinot Noir	HVE
Juin 2024	Gland	Cru ordinaire	0,3032 ha	693 K€	Pinot Meunier	HVE, VDC
Juillet 2024	Sermiers	Premier cru	0,2927 ha	920 K€	Pinot Meunier, Pinot Noir	En cours
Juillet 2024	Trigny	Cru ordinaire	1,9267 ha	1 231 K€	Chardonnay, Pinot Meunier, Pinot Noir	En cours
Novembre 2024	Courcelles-Sapicourt	Cru ordinaire	0,1593 ha	728 K€	Pinot Noir	HVE et VDC
Décembre 2024	Baye	Cru ordinaire	0,4129 ha	866 K€	Pinot Meunier	En cours
Novembre 2025	Binson-et-Orquigny	Cru ordinaire	0,5235 ha	860 K€	Chardonnay, Pinot Meunier, Pinot Noir	En cours
Décembre 2025	Ville-Dommange, Montigny-sur-Vesle	Premier cru Cru ordinaire	0,6710 ha	933 K€	Pinot Meunier, Pinot Noir	HVE et VDC
TOTAL			22,30 ha			

PRINCIPAUX CHIFFRES

	Nombre de parts	Parts nouvelles	Retraits	Nombre de parts en attente de retrait	Nombre d'associés	Capitalisation	Prix de souscription	Valeur de retrait
Au 30/06/2025	271 177	9 775	3 912	-	1535	28 744 762 €	106 €	95,40 €
Au 31/12/2025	276 790	10 775	5 162	-	1532	31 000 480 €	112 €	100,80 €

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. Cette année, la valeur libre des vignes de votre Foncière progresse de 1,7 %* (soit une progression de 24,5 % depuis l'acquisition). Par ailleurs la valeur occupée progresse de 3,1 %*, compte tenu du fait que s'ajoute progressivement la reprise de décote pour occupation au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'échéance du bail. Ainsi, la valeur de reconstitution des parts progresse (elle correspond à ce qu'il faudrait déboursier par part pour reconstituer le patrimoine, tous frais inclus).

Votre Société de Gestion pourra envisager de faire évoluer le prix de souscription des parts à l'issue de l'assemblée générale qui se tiendra au plus tard le 30 juin 2026.

Les associés seront consultés en assemblée générale.

Cette performance ne préjuge pas des performances futures, le prix des vignes fluctuant au gré de l'offre et de la demande.

Dividende

31/12/2025 : 1,25 %

(1,40 € par part)*

(sous réserve d'approbation

de l'Assemblée Générale, versé d'ici le

30/06/2026)

POINT COMPTABLE

Pour cet exercice clos le 31 décembre 2025, la Foncière réalise un chiffre d'affaires de 574 947,67 €* (contre 511 299,96 € en 2024). Le volume d'affaires a augmenté grâce à l'extension de la surface de vignes, mais cette progression doit être relativisée en raison de la baisse du rendement autorisé pour l'appellation Champagne (9 000 kg en 2025 contre 10 000 kg en 2024). Il peut également varier d'une année sur l'autre en fonction des dates de paiement des factures de raisin. S'ajoutent des produits financiers pour 27 129,01 € (contre 27 534,29 € en 2024), en stagnation compte tenu des liquidités plus faibles dû à un taux investissement viticole aussi conséquent. Le total des charges retraitées charges s'élèvent à 190 620,611 €* (contre 172 016,50 € l'année passée), essentiellement composées des frais de gestion France Valley, d'honoraires divers, de sous-traitance générale, de sous-traitance, d'impôts et taxes, de charges de personnel et d'autres charges.

Il en ressort un résultat net de 376 806,01 € représentant environ 1,36 €* par part de la Foncière, dont le prix de souscription est de 112 €* (contre 346 711,99 € en 2024). Il est proposé aux Associés (lors de l'Assemblée Générale devant se tenir le 15 mai 2026 et pour laquelle vous serez invités à participer par correspondance), de distribuer 1,40 €* par part, soit 1,25 %* du prix de souscription de l'exercice 2025. Il est proposé d'affecter le solde au report à nouveau. Cette performance ne préjuge pas de la rentabilité des prochaines années, qui fluctue avec la récolte et le prix du raisin.

ESG

Cette Foncière poursuit des objectifs d'impacts environnementaux et sociaux. Le premier objectif est que le taux de certification environnemental des vigneron exploitant les vignes des véhicules d'investissements soit de plus de 50 %. Ce taux est ici de 96,2 %, chacun étant certifié Haute Valeur Environnementale et/ ou Viticulture Durable en Champagne. Le second objectif est sociétal, en faisant en sorte que 50 % au moins des acquisitions réalisées permettent le maintien d'une exploitation familiale indépendante. C'est le cas ici à 100 % puisque l'acquisition des vignes a permis à chaque vigneron en place de poursuivre l'exploitation de ces vignes dont ils ne pouvaient financièrement se porter acquéreurs.

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

Il existe un risque de perte en capital.



ACQUISITIONS DU SEMESTRE



Binson-et-Orquigny – Exploitant Robinart et Boutillier

Cette commune est située dans la région viticole de la Vallée de La Marne. Il s'agit d'un ensemble de 52,35 ares, acquis au prix de 450 K€ contre une valeur libre expertisée à 507 k€, donc une acquisition réalisée avec une décote de 11,2 %*. L'expertise relève que les installations sont fonctionnelles mais usées, l'âge moyen des plants s'élève à 45 ans, les vignes sont matures. Il manque 12 % des plants et les exploitantes devront rétablir la situation en remplaçant les ceps manquants. Taille chablis pour les Chardonnay et taille Vallée de la Marne pour les Pinot Noir et les Pinot Meunier. Fourrière enherbée et entretenue. Vigueur bonne. Les raisins seront livrés à la Coopérative Vinicole de la Vallée de la Marne (COVAMA). Les exploitations sont en cours de certification.



Vignes exploitées par Madame Boutillier



Vignes exploitées par Monsieur Annaert



Ville-Dommange, Montigny-sur-Vesle Exploitant Annaert

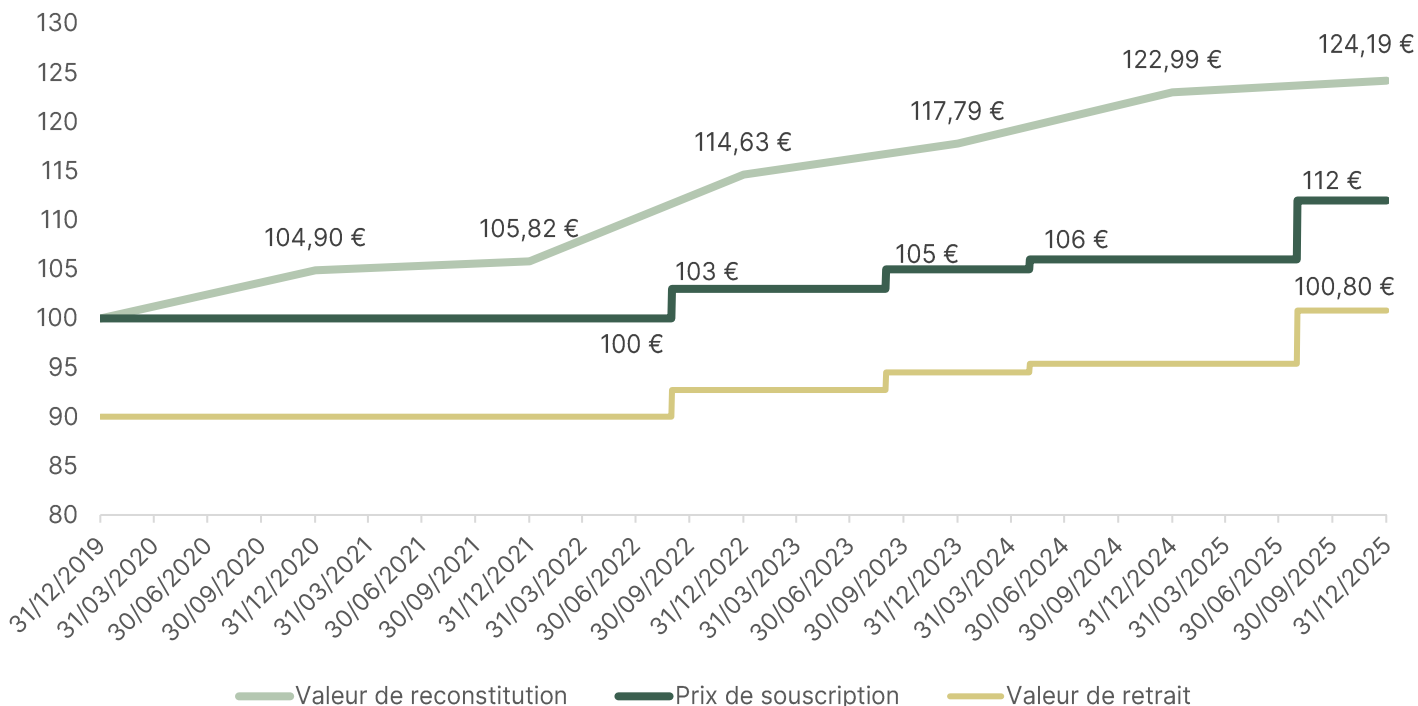
Ces deux communes sont situées dans la région viticole de Vallée de la Marne. Il s'agit d'un ensemble de 67,10 ares, acquis au prix de 706 K€ contre une valeur libre expertisée à 788 k€, donc une acquisition réalisée avec une décote de 10,4 %*. L'expertise relève que les installations sont fonctionnelles mais usées, l'âge moyen des plants s'élève à 35 ans, les vignes sont donc matures. Il manque 7 % des plants et l'exploitant devra rétablir la situation en remplaçant les ceps manquants. Taille en cordon. Vigne enherbée et désherbée mécaniquement. Vigueur bonne à moyenne. Les raisins seront livrés à la coopérative vinicole de Ville-Dommange. L'exploitation est certifiée HVE et VDC.

Carte de nos
Investissements
Viticoles



Performances du fonds au 31/12/2025

Evolution des valeurs de part



Rappelons que les performances passées ne présagent pas des performances futures, qu'elles ne sont pas constantes dans le temps et qu'il existe un risque de perte en capital.

La valeur de reconstitution est la valeur « brute » du patrimoine (incluant tous les droits et frais acquittés à la constitution du patrimoine du fonds).

Le prix de souscription est fixé par la Société de gestion en fonction de l'évolution de la valeur de reconstitution; c'est le prix payé pour souscrire une part.

La valeur de retrait est la valeur qu'obtiendrait l'associé s'il demandait le rachat de ses parts, la liquidité n'étant pas garantie; elle correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription de 10%.

La valeur de réalisation est la valeur « nette » du patrimoine et équivaut à la somme qui serait obtenue si le fonds devait être liquidé et si tous les actifs étaient vendus à la valeur d'expertise.

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs.



124,19 € (+ 1,00 %)

VALEUR DE RECONSTITUTION
au 31/12/2025

100,09 €

VALEUR DE RÉALISATION
au 31/12/2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RISQUES

L'investissement dans des Actions de 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 Actions 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 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 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 durabilité : il existe des risques ESG, ou risques de durabilité, correspondant à des événements ou situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.



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