

## FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II

Document synthétique d'information dans le cadre de l'offre ouverte au public, d'un montant inférieur à 8 millions d'euros (strictement inférieur à 8 millions d'euros)

Ce document constitue l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

<b>PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 24/01/2022</b>
FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II (ci-après la "Société") Société anonyme au capital de 37.000 euros Chez France Valley - 56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris RCS Paris 903 734 960
Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.
<b><u>I – Activité de l'émetteur et du projet</u></b>  La Société est un véhicule d'investissement qui investira dans des vignes détenant l'appellation Champagne et pourra réaliser des opérations dans toute la zone géographique, en louant ces vignes à des vignerons avec des baux ruraux, en particulier à métayage.  <u>Activité :</u> L'activité de la Société est agricole : percevoir de la récolte de raisins grâce au(x) bail(baux) à métayage, et de la revendre ensuite : <ul style="list-style-type: none"><li>- Acquérir du foncier viticole Champenois, donc des hectares de Champagne, le prix à l'hectare de Champagne étant de l'ordre de 1 million d'euros.</li><li>- Et de les louer à des vignerons via des baux ruraux, en particulier des baux à métayage, baux rémunérés dits au "quart franc" ou au "tiers franc", c'est-à-dire à hauteur du quart ou du tiers de la production, qui est soumise à un plafond de l'ordre de 10.000 kg par hectare, ce qui correspond à un loyer maximum versé par le vigneron en nature (raisins) de l'ordre de 3.300 kg de raisins par hectare (loyer non garanti, sous réserve d'une bonne exploitation, qui ne serait pas impactée par des éléments climatiques négatifs).</li></ul> <u>Produits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ces baux à métayage permettent à la Société d'être réglée par les vignerons en raisins, qui correspondent donc aux produits que la Société pourra vendre par exemple à des Maisons de Champagne.</li><li>- Le prix du raisin en Champagne étant de l'ordre de 6 euros le kg (non garanti), ceci signifie que le loyer maximal versé par le vigneron par hectare est de l'ordre de 20.000 euros (non garanti).</li></ul> <u>Marché :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- La terre et le travail des vignerons produit une richesse qui pèse économiquement, et qui construit pour les propriétaires un patrimoine dont la valeur a considérablement progressé (ce qui ne préjuge pas des performances futures).</li></ul> <u>Utilisation du montant des fonds levés et impact, le cas échéant, d'une limitation de celui-ci :</u> La Société a pour objectif de lever un montant de 8 M€ (strictement inférieur à 8 M€) et d'utiliser 80% des fonds levés pour acquérir du foncier viticole Champenois (frais d'acquisition inclus), 10% en réserve de trésorerie d'exploitation et pour assurer de la liquidité aux Associés et 10% pour la commission de souscription. Dans le cas d'une limitation du montant des fonds levés, la Société acquerrait une surface Champenoise moins importante.  L'émetteur indique qu'il n'a pas réalisé d'autres levées de fonds.

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- [S'ils existent, aux comptes existants :](#)
- [S'ils existent, aux rapports du \(ou des\) commissaire\(s\) aux comptes réalisés au cours du dernier exercice et de l'exercice en cours :](#)
- [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans :](#)
- [A des éléments prévisionnels sur l'activité :](#)
- [Le cas échéant, à l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe :](#)
- [Au curriculum vitae des représentants légaux de la Société :](#)
- [A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction.](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des Assemblées Générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : France Valley - 56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris.

## **II – Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet**

Risque de liquidité : France Valley n'apporte aucune garantie sur la liquidité, qui sera liée au dynamisme du marché des Actions de la Société et à celui des terres viticoles en Champagne. La durée de conservation conseillée est de 10 ans.

Risque de perte en capital : France Valley n'apporte aucune garantie sur la valeur des Actions lors de leur cession. Elle dépendra du marché des terres viticoles en Champagne à la date de cession et du contexte économique général qui prévaudra. La valeur de retrait des Actions est actualisée semestriellement.

Risques d'exploitation : le bail à métayage est un bail d'exploitant, dont la rémunération est prévue en nature, à hauteur du tiers des récoltes. Celles-ci peuvent s'avérer mauvaises et la réserve insuffisante pour compenser la baisse. Ces récoltes dépendent de la météorologie et de phénomènes naturels tels que la sécheresse, les gelées, la grêle.... Par ailleurs, la valeur de ces récoltes dépend du prix du raisin.

Risque de contrepartie : Le risque de contrepartie est le risque de défaillance du locataire conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et de la valeur du domaine viticole. Ce risque est atténué par le paiement du bail en nature.

Risque fiscal : les avantages fiscaux présentés dans la plaquette 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.

Risque lié à la situation financière de la société : actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la société dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Pour les six mois ultérieurs, la Société n'a pas de besoin de financements et n'a pas de sources de financement à l'étude.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

## **III – Capital social**

Le capital social de la société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

L'Assemblée Générale de la Société a aussi conféré des délégations de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'Assemblée Générale des Associés, dans la limite de 100 % du capital social de l'émetteur post levée de fonds de 8 M€ (strictement inférieure à 8 M€). La délégation la plus longue prend fin le 31/12/2024. Le tableau présentant de manière détaillée la liste de ces délégations est accessible en cliquant sur ce [lien hypertexte](#).

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionariat de la Société.](#)

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et au droit de vote, à une répartition proportionnelle au nombre d'actions existantes.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur :

- [Articles 10, 17, 18 et 22 des statuts de la Société.](#)

#### **IV – Titres offerts à la souscription**

##### **IV.1 – Droits attachés aux titres offerts à la souscription**

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et au droit de vote, à une répartition proportionnelle au nombre d'actions existantes.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- [Articles 10, 17, 18 et 22 des statuts de la Société.](#)

Les dirigeants de l'émetteur détiennent 100% du capital de création de la Société et ne se sont pas engagés à un niveau de participation particulier dans le cadre de l'offre proposée.

##### **IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription**

Il n'existe pas de pacte d'actionnaires ou de stipulations des statuts organisant la liquidité des titres offerts, hormis l'article 11.6 des statuts (retrait d'un actionnaire).

La liquidité n'est pas garantie. Elle est organisée avec un mécanisme dit 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 Société 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.

Des clauses existent, restreignant la faculté de céder les titres souscrits : clause de non détention des actions par une US Person ; clause de transmission des actions (agrément, nantissement, décès d'un actionnaire, retrait d'un actionnaire).

L'investisseur est invité à cliquer sur ce [lien hypertexte pour accéder à des exemples d'application de ces clauses de liquidité](#) et à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts :

- [Articles 9 et 11 des statuts de la Société.](#)

##### **IV.3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription**

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- Risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- Risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;

- Risque lié à la cession de contrôle : les investisseurs ne bénéficient pas d'une clause leur permettant de céder leurs titres dans des conditions financières équivalentes à celles de l'actionnaire qui céderait le contrôle de la société ;
- Le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé ;

#### IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Tableau récapitulatif de la répartition du capital et des droits de vote avant et après la réalisation de l'offre (en prenant pour hypothèse que l'intégralité des titres offerts sera souscrite) :

Actionnariat AVANT la réalisation de l'offre			Actionnariat APRES la réalisation de l'offre	
Actionnaire	Nb actions	%	Nb actions	% avec BSA
Investisseurs	0	0,0%	79 999	99,5%
France Valley	368	99,5%	368	0,5%
Guillaume Toussaint	1	0,3%	1	0,0%
Arnaud Filhol	1	0,3%	1	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>370</b>	<b>100,0%</b>	<b>80 369</b>	<b>100,0%</b>

*Note : la répartition des droits de vote est identique à la répartition du capital.*

#### V – Relations avec le teneur de registre de la société

Les titres émis seront inscrits et conservés dans les registres de la Société par la Société de Gestion France Valley : 56 avenue Victor Hugo 75116 Paris ; tél : 01 82 83 33 85 ; e-mail : [associes@france-valley.com](mailto:associes@france-valley.com).

Les attestations d'inscriptions en comptes individuels des investisseurs sont réalisées par cette dernière et délivrées une fois les souscriptions réalisées, ainsi que les sauvegardes et archivages.

#### VI – Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

Aucune société n'est interposée entre l'Emetteur et le projet.

#### VII – Modalités de souscription

Lors de la période de collecte, chaque investisseur, s'il désire investir dans la Société, doit remplir un ensemble de documents, comme indiqué ci-dessous, et les envoyer directement par courrier à : France Valley - Service Souscription - 56 avenue Victor Hugo 75116 Paris (tél. : 01 82 83 33 85 ; e-mail : [associes@france-valley.com](mailto:associes@france-valley.com)).

En cas de sur-souscription (cas où le montant collecté dépasse le montant maximal), les souscriptions excédentaires (selon l'ordre d'arrivée) sont aussitôt restituées aux investisseurs concernés.

Les souscriptions ne sont pas révocables avant la clôture de l'offre.

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- [Le bulletin de souscription, avec fiche de connaissance client, test de caractère approprié et guide de souscription ;](#)
- [Les Statuts de la Société ;](#)
- [Le document d'informations clés ;](#)
- [La plaquette client.](#)

Calendrier indicatif de l'offre :

- Date d'ouverture de l'offre : 24/01/2022

- Date à laquelle les investisseurs sont débités de la somme correspondant à leur souscription : dès réception du dossier de souscription complet, sauf demande spécifique de l'investisseur d'effectuer le débit ultérieurement
- Date d'émission des titres offerts : dès réception du dossier de souscription complet de l'investisseur et encaissement effectif de sa souscription
- Date et modalités de communication des résultats de l'offre : 23/01/2023 (ou atteinte du montant maximum de 8 M€ - strictement inférieur à 8 M€) ; communication effectuée par e-mail aux investisseurs et/ou sur le site Internet de la Société de Gestion France Valley
- Date de clôture de l'offre : 23/01/2023 (ou atteinte du montant maximum de 8 M€- strictement inférieur à 8 M€)

**Contacts France Valley :**

Relations Investisseurs : 01 82 83 33 85

[associes@france-valley.com](mailto:associes@france-valley.com)

56 avenue Victor Hugo 75116 Paris

**Comptes existants [s'ils existent]**

La Société ayant été constituée en 2021, il n'y a pas de comptes existants à mettre à disposition des investisseurs.

**Rapports du (ou des) commissaire(s) aux comptes réalisés au cours du dernier exercice et de l'exercice en cours [s'ils existent]**

La Société ayant été constituée en 2021, il n'y a donc pas de rapports du (ou des) commissaires aux comptes réalisés au cours du dernier exercice et de l'exercice en cours à mettre à disposition des investisseurs.

### **Tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans**

La Société n'a pas de dette, il n'y a donc pas de tableau d'échéancier sur 5 ans à mettre à disposition des investisseurs.



## Éléments prévisionnels sur l'activité

Il est ici précisé que l'ensemble des éléments de cette section, quantitatifs ou qualitatifs ne sont ni garantis ni contractuels.

### ▪ Utilisation des capitaux levés :

Sur la base d'une collecte de capitaux de 8 M€ (strictement inférieure à 8 M€), l'utilisation des fonds serait la suivante (non garantie) :

- 80% soit 6,4 M€ droits et frais inclus, consacrés à des acquisitions de foncier viticole Champenois, soit environ 5,5 hectares de Champagne
- 10% soit 0,8 M€ conservés en réserve de trésorerie d'exploitation et pour assurer de la liquidité aux Associés
- 10% soit 0,8 M€ pour la commission de souscription

Cette répartition est indicative et non contractuelle, elle dépendra des domaines viticoles effectivement acquis et de leur prix à l'hectare.

### ▪ Compte de résultats une fois les acquisitions d'hectares de Champagne réalisées :

#### - Chiffre d'affaires :

La Société se donne environ 2 ans pour constituer son patrimoine foncier viticole Champenois. Cette durée n'est pas garantie.

Une fois le patrimoine viticole constitué, la Société a pour objectif de louer les domaines à des vigneron via des baux ruraux, en particulier des baux à métayage, baux rémunérés dits au "quart franc" ou au "tiers franc", c'est-à-dire à hauteur du quart ou du tiers de la production, qui est soumise à un plafond de l'ordre de 10.000 kg par hectare, ce qui correspond à un loyer maximum versé par le vigneron en nature (raisins) de l'ordre de 3.300 kg de raisins par hectare (loyer non garanti, sous réserve d'une bonne exploitation, qui ne serait pas impactée par des éléments climatiques négatifs).

Ces baux à métayage permettent à la Société d'être réglée par les vignerons en raisins, qui correspondent donc aux produits que la Société pourra vendre par exemple à des Maisons de Champagne.

Le prix du raisin en Champagne étant de l'ordre de 6 euros le kg (non garanti), ceci signifie que le loyer maximal versé par le vigneron par hectare est de l'ordre de 20.000 euros (non garanti).

Ainsi, sur la base de 5,5 hectares acquis (non garanti), la Société réaliserait un chiffre d'affaires (aussi appelé "métayage") de l'ordre de 110.000 euros.

Le montant de ce chiffre d'affaires n'est ni garanti ni contractuel, il pourra évoluer à la hausse ou à la baisse et pourra être inférieur ce montant, il ne s'agit ici que d'une estimation à la date de rédaction du présent document synthétique d'information.

#### - Charges d'exploitation :

Les charges d'exploitation de la Société correspondent à des frais de gestion, de comptabilité, de Dépositaire, d'impôts fonciers sur les domaines viticoles, de frais divers et exceptionnels.

Elles sont estimées à environ 53.000 euros par an.

Le montant de ces charges n'est ni garanti ni contractuel, il pourra évoluer à la hausse ou à la baisse et pourra être supérieur ce montant, il ne s'agit ici que d'une estimation à la date de rédaction du présent document synthétique d'information.

#### - Résultat avant impôts :

Ainsi, une fois les acquisitions de foncier viticole réalisées, le résultat annuel avant impôts de la Société serait de l'ordre de 57.000 euros.

Le montant de ce résultat avant impôts n'est ni garanti ni contractuel, il pourra évoluer à la hausse ou à la baisse et pourra être inférieur ce montant, il ne s'agit ici que d'une estimation à la date de rédaction du présent document synthétique d'information.

**Organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe [le cas échéant]**

L'émetteur n'appartient à aucun groupe, il n'y a donc pas d'organigramme à mettre à disposition des investisseurs.

## Curriculum vitae synthétiques des représentants légaux de la Société

- Guillaume TOUSSAINT, Administrateur et Président du Conseil d'Administration
  - Il est co-fondateur et Président depuis 2013 de la Société de Gestion France Valley, agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) sous le numéro GP-14000035, spécialisée dans le domaine du Foncier (GFF : Groupements Fonciers Forestiers et GFV : Groupements Fonciers Viticoles) et sur des supports immobiliers pour des investisseurs institutionnels (Fonds d'usufruit de SCPI).
  - Il est également co-fondateur de UFG Private Equity (Groupe La Française Asset Management : total de 50 milliards d'euros sous gestion), Société de Gestion dont il est Membre du Directoire pendant 10 ans, et qui lève au total 350 millions d'euros, à la fois sur des fonds institutionnels (FCPR) et des fonds à destination des particuliers (FCPI et FIP) ; création, structuration, obtention de l'agrément AMF, mise en place du Business Model et de la stratégie de UFG Private Equity.
  - Il a débuté à Londres en Investment Banking, au sein de la banque d'affaires Lehman Brothers.
  - Il est diplômé de Télécom ParisTech.
  
- Arnaud FILHOL, Administrateur et Directeur Général
  - Il est co-fondateur et Directeur Général depuis 2013 de la Société de Gestion France Valley, agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) sous le numéro GP-14000035, spécialisée dans le domaine du Foncier (GFF : Groupements Fonciers Forestiers et GFV : Groupements Fonciers Viticoles) et sur des supports immobiliers pour des investisseurs institutionnels (Fonds d'usufruit de SCPI).
  - Ancien auditeur au sein d'Arthur Andersen avant de rejoindre le groupe Thalès pour participer à des opérations d'investissement dans des sociétés technologiques, il exerce ensuite ce métier au sein de Seventure (groupe Natixis) puis d'UFG Private Equity (Groupe La Française Asset Management : total de 50 milliards d'euros sous gestion), dont il devient Membre du Directoire.
  - Il est diplômé de l'ESC Toulouse.
  
- Société France Valley, Administrateur
  - Société de Gestion agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) sous le numéro GP-14000035, spécialisée dans le domaine du Foncier (GFF : Groupements Fonciers Forestiers et GFV : Groupements Fonciers Viticoles) et sur des supports immobiliers pour des investisseurs institutionnels (Fonds d'usufruit de SCPI).

### Organigramme des principaux membres de l'équipe de direction

- La Société a conclu avec la Société de Gestion France Valley une convention de gestion, en vertu de laquelle France Valley exerce les missions suivantes :
  - La gestion financière de la Société.
  - La gestion des risques encourus par la Société.
  - La gestion administrative et comptable de la Société.
  - Et l'organisation et la supervision de la commercialisation des actions de la Société.
- Organigramme :



**Délégations de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'Assemblée Générale des Associés**

- Délégation de compétence du 24/01/2022, permettant à la Société d'augmenter, immédiatement ou à terme, le capital social dans la limite de 24 M€ (strictement inférieur à 24 M€), et ce jusqu'au 31/12/2024. La présente offre de 8 M€ (strictement inférieure à 8 M€) entre dans le cadre de cette délégation de compétence.

Ainsi, la délégation de compétence permettant d'augmenter, immédiatement ou à terme, le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'Assemblée Générale des Actionnaires correspond à une délégation d'un montant de 16 M€ (strictement inférieur à 16 M€), soit 200% du capital social après prise en compte de la présente offre de 8 M€ (strictement inférieure à 8 M€).

### **Tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la Société**

- A la date d'établissement du présent document synthétique d'information, la Société est majoritairement détenue par la Société de Gestion France Valley  
En effet, le capital de constitution de la Société de 37.000 euros (370 actions de 100 euros de nominal) a été réparti comme suit :
  - France Valley : 36.800 euros, correspondant à 368 actions de 100 euros de nominal.
  - Guillaume Toussaint : 100 euros, correspondant à 1 action de 100 euros de nominal.
  - Arnaud Filhol : 100 euros, correspondant à 1 action de 100 euros de nominal.

**Information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises  
donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement  
ou à terme au capital social de l'émetteur**

- Article 10 des statuts de la Société - Droits et obligations résultant des actions (article partiellement reproduit) :

"1 - Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et au droit de vote à une répartition proportionnelle au nombre d'actions existantes.

2 - Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action emporte de plein droit, pour le titulaire ou ses ayants-droit, adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales des Actionnaires.

3 - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle de la Société, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires."
  
- Article 17 - Droit de communication des statuts  
"Tout actionnaire a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande."
  
- Article 18 - Questions diverses  
"Les actionnaires ont le droit de poser par écrit, deux fois par an, au Président des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Les questions et les réponses seront faites sous forme de lettres recommandées."
  
- Article 22 - Dissolution - Liquidation  
"1. Hors les cas de dissolution judiciaire prévus par la loi, il y aura dissolution de la Société à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

2. La dissolution de la Société entraîne sa liquidation qui est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires.

3. Le boni de liquidation est affecté en priorité au remboursement de la valeur nominale des actions, et réparti entre les actionnaires."

## **Information sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts**

- Article 10 des statuts de la Société - Droits et obligations résultant des actions (article partiellement reproduit) :  
*"1 - Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et au droit de vote à une répartition proportionnelle au nombre d'actions existantes.  
2 - Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.  
Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.  
La propriété d'une action emporte de plein droit, pour le titulaire ou ses ayants-droit, adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales des Actionnaires.  
3 - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle de la Société, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires."*
  
- Article 17 - Droit de communication des statuts  
*"Tout actionnaire a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande."*
  
- Article 18 - Questions diverses  
*"Les actionnaires ont le droit de poser par écrit, deux fois par an, au Président des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Les questions et les réponses seront faites sous forme de lettres recommandées."*
  
- Article 22 - Dissolution - Liquidation  
*"1. Hors les cas de dissolution judiciaire prévus par la loi, il y aura dissolution de la Société à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.  
2. La dissolution de la Société entraîne sa liquidation qui est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires.  
3. Le boni de liquidation est affecté en priorité au remboursement de la valeur nominale des actions, et réparti entre les actionnaires."*



### **Exemples d'application de ces clauses de liquidité**

- Il n'existe pas de pacte d'actionnaires ou de stipulations des statuts organisant la liquidité des titres offerts, hormis l'article 11.6 des statuts (retrait d'un actionnaire).
- Les conditions d'application de ces stipulations statutaires n'ont pas d'impact pour l'investisseur en ce qui concerne les modalités de calcul de la quote-part du produit de cession de la Société, du produit de liquidation ou des dividendes qu'il pourrait être amené à percevoir.
- En effet, chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et au droit de vote, à une répartition proportionnelle au nombre d'actions existantes.

## Stipulations encadrant la liquidité des titres financiers offerts

- Article 9 - Forme des actions (article reproduit partiellement)

*"Le Président peut restreindre ou empêcher la détention d'actions de la Société par toute personne ou entité à qui il est interdit de détenir des actions de la Société (ci-après, la « Personne non Éligible »). Une Personne non Éligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903).*

*À cette fin, le Président peut : (i) refuser d'émettre toute action dès lors qu'il apparaît qu'une telle mission aurait ou pourrait avoir pour effet que lesdites actions soient directement ou indirectement détenues au bénéfice d'une Personne non Éligible ; (ii) à tout moment requérir d'une personne ou entité dont le nom apparaît sur le registre des porteurs d'actions que lui soit fournie toute information, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur, qu'elle considérerait nécessaire aux fins de déterminer si le bénéficiaire effectif des actions considérées est ou non une Personne non Éligible ; et (iii) lorsqu'il lui apparaît qu'une personne ou entité est a) une Personne non Éligible et, b) seule ou conjointement, le bénéficiaire effectif des actions, procéder au rachat forcé de toutes les actions détenues par un tel porteur d'actions après un délai de 6 mois. Le rachat forcé s'effectuera à la dernière valeur liquidative connue (valeur de retrait éventuellement), diminuée le cas échéant des frais, droits et commissions applicables, qui resteront à la charge de la Personne non Éligible après un délai de 6 mois durant lequel le bénéficiaire effectif des actions pourra présenter ses observations à l'organe compétent."*

- Article 11 - Transmission des actions

*"11.1- Sous réserve des dispositions spécifiques des présents statuts, les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions nouvelles sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.*

*Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.*

*11.2 - La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres que la Société tient à cet effet au siège social.*

*La cession des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire et du cessionnaire si les actions ne sont pas entièrement libérées. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".*

*La Société est tenue de procéder à cette inscription dès réception de l'ordre de mouvement. Les frais de transfert des actions sont à la charge des cessionnaires, sauf convention contraire entre cédants et cessionnaires.*

*Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.*

*11.3 - Agrément*

*Les actions sont librement cessibles entre actionnaires et entre conjoints, ascendants et descendants. Dans tous les autres cas, la cession des actions ne peut intervenir qu'avec l'agrément donné par décision du Président, dans les conditions et suivant la procédure prévue par la loi et le présent article, et ce à peine de nullité de la cession ou de la transmission.*

*La demande d'agrément doit être notifiée à la Société par le cédant sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception et doit indiquer : le nombre d'actions dont la cession est envisagée ; le prix offert ; les noms et prénoms, adresse et profession du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination, forme, capital, adresse du siège social et numéro RCS du cessionnaire s'il s'agit d'une personne morale ; ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.*

*Dans le cas où le Président décide de donner son agrément à la cession, cette décision sera prise sans consultation préalable des actionnaires.*

*Si le Président n'a pas fait connaître sa décision dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande d'agrément, le consentement à la cession est réputé acquis.*

*S'il entend refuser l'agrément du cessionnaire proposé, préalablement à la notification du refus au cédant, le Président doit aviser les actionnaires de la cession projetée en leur rappelant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil. Le Président invite ainsi tous les actionnaires autre que le cédant à lui faire connaître s'ils désirent se porter acquéreurs de tout ou partie des actions en instance de mutation. Si aucun des actionnaires ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des actions, La Société peut faire acquérir les actions par un tiers désigné par le Président ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation. À défaut d'accord sur le prix, celui-ci sera fixé aux modalités définies par l'article 1843-4 du Code Civil.*

*11.4 - Nantissement*

*Les actions peuvent être nanties dans les conditions prévues aux articles 1866 à 1868 du Code Civil, dans les mêmes conditions que l'agrément à une cession d'actions.*

*11.5 - Décès d'un actionnaire*

*Le décès de l'un ou plusieurs des actionnaires n'entraînera pas la dissolution de la Société ; elle continuera de plein droit entre les actionnaires survivants, les héritiers ou légataires et éventuellement le conjoint survivant.*

*11.6 - Retrait d'un actionnaire*

*Tout actionnaire peut se retirer après autorisation donnée par une décision extraordinaire des actionnaires ou par retrait/souscription avec l'accord du Président.*

*L'actionnaire qui se retire, ses créanciers, ses héritiers ou représentants ne pourront, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société ni demander le partage ou la licitation ni faire procéder à un inventaire, ni faire nommer un séquestre, ni gêner en quoi que ce soit le fonctionnement normal de la Société. Pour l'exercice de leurs droits, au regard de la Société, ils devront s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée Générale. De plus, les héritiers devront se faire représenter par une seule et même personne."*

**Bulletin de souscription, avec fiche de connaissance client, test de caractère approprié et guide de souscription**

# FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II

Société anonyme - N° SIREN 903 734 960

Siège social : 56 avenue Victor Hugo - géré par France Valley - 75116 Paris  
Tél : 01 82 83 33 85 - Fax : 01 82 83 33 88 - E-mail : [contact@france-valley.com](mailto:contact@france-valley.com)

Cachet Partenaire :

## BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Je soussigné(e)  Mlle  Mme  M.  M. et Mme

Célibataire  Marié(e)  Pacsé(e)  Divorcé(e)  Veuf(ve)

Si marié(e) ou pacsé(e), précisez :  Communauté  Séparation de biens  PACS indivision  PACS séparation de biens

Je (nous) règle(ons) cette opération au moyen de :  Biens propres  Biens en commun (signature et pièce d'identité des deux conjoints impératives)

Nom

Nom de jeune fille

Prénom

Adresse

Code postal  Ville

Né(e) le  A  Dépt.

Nationalité

Profession  Tél

E-mail (obligatoire)

(cette adresse e-mail sera utilisée pour vous envoyer des informations sur votre Foncière)

Le souscripteur déclare et garantit :

- Ne pas être déjà associé de cette Foncière (afin de bénéficier d'une réduction d'impôts) ;
- Ne pas avoir fait l'objet de démarchage bancaire ou financier tel que défini à l'article L. 341-1 du Code Monétaire et Financier (CMF) ; la présente offre est ouverte au public et d'un montant inférieur à 8 millions d'euros, elle ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ;
- Que les fonds utilisés pour cette souscription ne résultent pas de l'exercice d'une activité illicite et ne concourent pas au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme ;
- Ne pas répondre aux critères de définition du statut de "US Person" (telle que cette expression est définie dans la réglementation américaine) ;
- Avoir reçu, pris connaissance, compris et adhérer pleinement aux statuts de cette Foncière, en avoir compris les principales caractéristiques et conditions ; avoir reçu le document d'informations clés ; atteste avoir reçu le document synthétique d'information ;
- Être conscient que la liquidité/revente des actions n'est pas garantie et que l'investissement dans cette Foncière porte sur des actions qui impliquent des risques particuliers du fait de leurs spécificités ; en particulier, des aléas phytosanitaires, climatiques ou économiques peuvent engendrer une perte de valeur ou une perte de rentabilité sur une période ; il convient de se référer à la documentation commerciale pour consulter le détail des principaux risques liés à l'investissement ;
- Être conscient que pour bénéficier de la réduction d'IR (Impôt sur le Revenu) visée à l'article 199 terdecies-0 A du CGI (loi IR PME), il doit conserver les actions souscrites jusqu'au 31 décembre de la 5<sup>ème</sup> année suivant sa souscription (à défaut, sa réduction d'IR fera l'objet d'une reprise, sauf cas particuliers prévus par la loi) et que le ou les baux à métayage de la Foncière ne doivent pas être dénoncés et transformés en baux simples ;
- Que son investissement dans cette Foncière répond à ses besoins et à ses objectifs d'investissement, notamment au regard de sa situation financière, patrimoniale et fiscale, et de son appétence aux risques ;
- Que la présente souscription est faite pour son propre compte et être le bénéficiaire effectif des actions émises par cette Foncière et des revenus qui pourront être distribués.

Je déclare souscrire : \_\_\_\_\_ (nombre d'actions en toutes lettres)  
actions nouvelles par ce bulletin, dont j'ai conservé un exemplaire (minimum de 10 actions, sauf accord spécifique) au prix unitaire de (cent cinq) 105 euros, incluant 5% de droits d'entrée (qui ne bénéficient pas de réductions d'impôts).

soit un montant de souscription total de :  actions x 105 euros =  euros.

dont :  euros affectés à la réduction d'IR (Impôt sur le Revenu).

(maximum 50 000 euros pour une personne seule et 100 000 euros pour un couple)

A l'appui de cette souscription, je verse immédiatement par chèque (ou virement ou prélèvement SEPA) à l'ordre de **Foncière Champenoise France Valley II** la somme (en toutes lettres) de : \_\_\_\_\_

euros, correspondant à la libération de la totalité du montant des actions souscrites.

Je désire que le revenu de ces actions soit versé sur un compte pour lequel je joins un RIB (relevé d'identité bancaire).

Fait à : \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_

**Signature du souscripteur, précédée de la mention "Bon pour accord" :**  
(signature et pièce d'identité des deux conjoints impératives si opération au moyen de biens en commun)

**JOINDRE OBLIGATOIREMENT : 1) UNE COPIE DE LA CARTE NATIONALE D'IDENTITÉ RECTO/VERSO OU PASSEPORT EN COURS DE VALIDITÉ, 2) UN JUSTIFICATIF DE DOMICILE DE MOINS DE 6 MOIS ET 3) UN RIB**

**Règlement Général sur la Protection des Données :** Les données à caractère personnel dans le présent document sont collectées par France Valley, en sa qualité de responsable de traitement et découlent des obligations réglementaires, notamment en matière de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme. Elles ont pour finalités et fondements l'exécution des mesures précontractuelles ou contractuelles. Ces données sont conservées tant que vous restez Actionnaire de cette Foncière et au cours des 5 années suivant la perte de cette qualité. Vous disposez d'un droit d'accès, de modification, de suppression, de rectification, d'effacement, d'opposition, de limitation des traitements et de portabilité des données qui vous concernent en vous adressant à France Valley - 56 avenue Victor Hugo 75116 Paris. Vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL. Ces données sont obligatoires pour le traitement de la demande de souscription.

# CONNAISSANCE CLIENT ET TEST DE CARACTERE APPROPRIE (1/2)

Il est rappelé, en tant que de besoin, que la Société de Gestion France Valley ne fournit pas de conseil en investissement.

France Valley vous invite à vous rapprocher de vos interlocuteurs, qui pourront utilement compléter votre information et préciser avec vous le caractère approprié du produit à votre profil.

Les réponses aux questions figurant dans le présent questionnaire auront une influence sur l'appréciation, par France Valley, du caractère approprié du produit aux besoins du client.

Il est expressément rappelé au client que France Valley pourra lui refuser la souscription au produit souscrit si elle estime que celui-ci n'est pas approprié au regard des informations transmises par le client.

## ÉTAT CIVIL

Nom

Prénom

Toutes les autres informations me concernant, en particulier ma situation familiale, sont déjà précisées dans le Bulletin de Souscription.  
Je certifie être majeur(e) et avoir ma pleine capacité juridique (c'est-à-dire ne pas être sous mesure de protection) :  Oui  Non

## PERSONNE POLITIQUEMENT EXPOSEE (PPE)

Exercez-vous ou avez-vous exercé depuis moins d'un an une fonction politique, juridictionnelle ou administrative importante<sup>(\*)</sup> ?  Oui  Non

Si oui, quelle fonction ? \_\_\_\_\_ Dans quel pays ? \_\_\_\_\_

Une personne de votre famille ou de votre entourage exerce-t-elle ou a-t-elle exercé au cours des 12 derniers mois une fonction politique, juridictionnelle ou administrative importante<sup>(\*)</sup> ?  Oui  Non

Si oui, quelle fonction ? \_\_\_\_\_ Dans quel pays ? \_\_\_\_\_

Quel est le lien avec l'investisseur ou son représentant ? \_\_\_\_\_

<sup>(\*)</sup> En tant que : Chef d'Etat, Membre d'un Gouvernement ou de la Commission Européenne, Membre d'un Parlement ou du Parlement Européen, Membre d'une Cour Suprême, d'une Cour Constitutionnelle ou d'une haute juridiction, membre d'une Cour des Comptes, Dirigeant ou membre de la direction d'une banque centrale, Ambassadeur, haut diplomate, Consul, Officier général ou Officier supérieur assurant le commandement d'une armée, Membre de la direction d'une entreprise publique, Dirigeant d'une institution internationale publique créée par un traité (ex : OTAN, ONU, BCE...).

## ORIGINE DES FONDS

Origine des fonds :  Épargne  Héritage  Donation  Vente immobilière  Emprunt  Primes exceptionnelles  
 Emprunt bancaire  Autre (précisez) : \_\_\_\_\_

Provenance des fonds :  France  Autre pays

## SITUATION CLIENT (NOTAMMENT FINANCIÈRE ET PATRIMONIALE)

Nombre d'enfants à charge :  Profession du conjoint/partenaire : \_\_\_\_\_

Patrimoine :  Inférieur à 75 K€  Entre 75 K€ et 150 K€  Entre 150 K€ et 500 K€  Entre 500 K€ et 1,3 M€  
 Entre 1,3 M€ et 2,6 M€  Entre 2,6 M€ et 5 M€  Supérieur à 5 M€

dont : Immobilier : .....%  
Assurance vie : .....%  
Placements financiers : .....%  
Trésorerie : .....%  
Forêts : .....%  
Autre (précisez) : .....%  
Total : 100%

Composition : Détenez-vous une résidence principale, secondaire ou locative ?  Oui  Non  
Détenez-vous des titres non cotés ou des FCPI ou des FIP ?  Oui  Non

Revenus annuels du foyer fiscal :  Inférieurs à 30 K€  Entre 30 K€ et 50 K€  Entre 50 K€ et 75 K€  
 Entre 75 K€ et 100 K€  Entre 100 K€ et 150 K€  Supérieurs à 150 K€

Votre situation financière vous permet-elle d'épargner une partie de vos revenus ?  Oui  Non

## EXPERIENCE EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

Nombre d'opérations au cours des 12 derniers mois ?	Aucune	Moins de 5	Plus de 5
<input type="checkbox"/> Actions ou OPCVM/FIA actions	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Obligations ou OPCVM/FIA en obligations	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> OPCVM/FIA monétaires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Bons de souscription, warrants, certificats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Diversification (SCPI/OPCI, FCPI/FIP, FPCI, forêt/vigne)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Autres opérations (mandats, etc... précisez) : _____			

## CONNAISSANCE CLIENT ET TEST DE CARACTERE APPROPRIE (2/2)

Il est rappelé, en tant que de besoin, que la Société de Gestion France Valley ne fournit pas de conseil en investissement.

France Valley vous invite à vous rapprocher de vos interlocuteurs, qui pourront utilement compléter votre information et préciser avec vous le caractère approprié du produit à votre profil.

Les réponses aux questions figurant dans le présent questionnaire auront une influence sur l'appréciation, par France Valley, du caractère approprié du produit aux besoins du client.

Il est expressément rappelé au client que France Valley pourra lui refuser la souscription au produit souscrit si elle estime que celui-ci n'est pas approprié au regard des informations transmises par le client.

### OBJECTIF(S)

Objectif(s) du placement :  Diversification  Réduction fiscale  Transmission de patrimoine  Valorisation d'un capital  
 Autre (précisez) : \_\_\_\_\_

Tolérance au risque :  Perte en capital limitée  Perte du capital  Pas de perte en capital

Durée du placement :  Moins de 5 ans  5 à 10 ans  Plus de 10 ans

Part du placement :  Moins de 15% du patrimoine  Plus de 15% du patrimoine

### CONNAISSANCE DU PRODUIT

1. Possédez-vous déjà des Fonds Viticoles ?

Oui  Non

2. Connaissez-vous les risques liés aux investissements en Fonds Viticoles ?

Oui  Non

3. Quel est, selon vous, votre niveau de connaissance du fonctionnement des Fonds Viticoles ?

Débutant  Confirmé

4. Selon vous, y a-t-il un risque sur le montant investi dans un Fonds Viticole (pas de garantie en capital) ?

Oui  Non

5. Selon vous, y-a-t-il un risque de délai de revente des actions (pas de garantie de revente) ?

Oui  Non

6. Selon vous, peut-on dire que le Fonds Viticole n'est pas un produit de performance sur une durée très courte ?

Oui  Non

7. Avez-vous connaissance des frais et charges liés à l'achat de parts et au fonctionnement des Fonds Viticoles ?

Oui  Non

8. Quel est, selon vous, la durée de placement recommandée sur un Fonds Viticole ?

5 à 10 ans  Supérieur à 10 ans  Inférieur à 5 ans

9. Quel est, selon vous, le degré de risque d'un investissement dans un Fonds Viticole ?

Risque modéré  Risque élevé  Aucun risque (pas de perte en capital)

10. Avez-vous pris en compte une durée minimale de détention du produit si vous souhaitez bénéficier de réductions fiscales ?

Oui  Non

Je reconnais avoir pris connaissance de la documentation relative au produit auquel je souscris et avoir eu toutes les informations nécessaires me permettant d'y souscrire en pleine connaissance de cause, notamment en termes de risque de perte en capital et de durée d'investissement.

Je m'engage à informer la Société de Gestion, sans délai, d'une modification de mes données (état civil, adresse, régime matrimonial, nationalité...).

Je déclare avoir pris connaissance de ma classification en tant que "client non professionnel". Je dispose toutefois de la liberté de demander un changement de classification par courrier en "client professionnel".

Fait à : \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_

Signature du souscripteur

### CADRE RESERVE A LA SOCIETE DE GESTION :

Au regard des informations transmises, la Société de Gestion considère l'investissement :

Approprié  Non approprié

Référence unique du mandat	<b>MANDAT DE PRELEVEMENT SEPA PONCTUEL</b>	<b>FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II</b>																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">F</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">O</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">N</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">C</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">-</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">F</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">V</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;"></td> <td style="width: 20px; text-align: center;"></td> <td style="width: 20px; text-align: center;"></td> <td style="width: 20px; text-align: center;"></td> <td style="width: 20px; text-align: center;"></td> <td style="width: 20px; text-align: center;"></td> <td style="width: 20px; text-align: center;">-</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;"></td> <td style="width: 20px; text-align: center;"></td> </tr> </table>	F	O	N	C	0	2	-	F	V	0							-	0			
F	O	N	C	0	2	-	F	V	0							-	0					

En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez : -1- la FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte, et -2- votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de la FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II.

Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé,

Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.

Conformément à la réglementation, le créancier (la FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II, par l'intermédiaire de FRANCE VALLEY) doit vous notifier la Référence Unique de ce Mandat (RUM). Afin de permettre l'enregistrement de votre souscription sans décalage, et avec votre accord, FRANCE VALLEY vous communiquera cette référence (RUM) par e-mail au plus tard l'avant-veille du prélèvement effectif du montant de votre souscription sur votre compte bancaire ci-dessous indiqué. Il s'agira là d'une simple information qui ne nécessitera aucune action de votre part.

Nom du créancier	FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II
Identification créancier SEPA	[à venir]
Numéro et nom de la rue	56 avenue Victor Hugo
Code Postal et Ville	75116 PARIS
Pays	FRANCE
Type de Paiement	Paiement ponctuel

**Veillez compléter impérativement les champs marqués \***

<b>Votre Nom</b> (Nom / Prénom du débiteur)	* Nom ..... * Prénom .....																																									
<b>Votre adresse</b> (Numéro et nom de la rue)	* .....																																									
(Code Postal et Ville)	* Code postal ..... * Ville .....																																									
(Pays)	* .....																																									
<b>Les coordonnées de votre compte</b> (RIB à joindre)	* <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> <small>Numéro d'identification international du compte bancaire - IBAN (International Bank Account Number)</small>  <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> <small>Code international d'identification de votre banque - BIC (Bank Identifier Code)</small>																																									
<b>Signé</b>	* A ..... * Le .....																																									
<b>Signature(s)</b>	* Veuillez signer ici : <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; height: 60px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>																																									

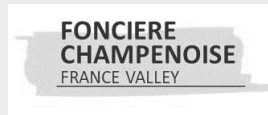
Note : Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.

Les informations contenues dans le présent mandat, qui doit être complété, sont destinées à n'être utilisées par le créancier que pour la gestion de sa relation avec son client. Les informations recueillies sur ce document sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement FRANCE VALLEY pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour exercer ces droits, vous pouvez nous contacter à l'adresse suivante : FRANCE VALLEY - Service Associés - 56 avenue Victor Hugo 75116 Paris (associés@france-valley.com).  
**Règlement Général sur la Protection des Données** : Les données à caractère personnel dans le présent document sont collectées par France Valley, en sa qualité de responsable de traitement et découlent des obligations réglementaires, notamment en matière de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme. Elles ont pour finalités et fondements l'exécution des mesures précontractuelles ou contractuelles. Ces données sont conservées tant que vous restez Associé et au cours des 5 années suivant la perte de cette qualité. Vous disposez d'un droit d'accès, de modification, de suppression, de rectification, d'effacement, d'opposition, de limitation des traitements et de portabilité des données qui vous concernent en vous adressant à France Valley - 56 avenue Victor Hugo 75116 Paris. Vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL. Ces données sont obligatoires pour le traitement de la demande de souscription si votre règlement se fait par prélèvement SEPA.

A retourner à : <b>FRANCE VALLEY</b> <b>Service Associés</b> <b>56 avenue Victor Hugo</b> <b>75116 PARIS</b>	Zone réservée à l'usage exclusif du créancier :
--	---



# GUIDE DE SOUSCRIPTION



Foncière Champenoise

## SOUSCRIPTION : MODE D'EMPLOI

### PARTIE 1 - BULLETIN DE SOUSCRIPTION

- Dans le cadre : après avoir indiqué la date et le lieu de la souscription, vous devez signer avec la mention manuscrite "Bon pour accord"
- Si la souscription se fait au moyen de biens en commun, la signature et la pièce d'identité des deux conjoints sont impératives
- Règlement :
  - Soit par **chèque**, libellé à à l'ordre de : **FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II**
  - Soit par **virement** ; IBAN : **FR76 3000 3033 9200 0204 7033 674**
  - Soit par **prélèvement SEPA** en complétant et signant le formulaire

### PARTIE 2 - FICHE DE RENSEIGNEMENTS

- Vous devez remplir la fiche de renseignements ; elle a pour but d'apprécier le caractère approprié du produit au regard de votre expérience en matière d'investissement et de votre connaissance du produit

### LE DOSSIER COMPLET

- 1 exemplaire du Bulletin de Souscription
- 1 exemplaire de la Fiche de Connaissance Client
- 1 exemplaire du Test de Caractère Approprié aux produits Foncière Champenoise
- 1 copie d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport), ainsi que celle de votre époux(se) si votre souscription se fait au moyen de fonds communs
- 1 justificatif de domicile (de moins de 6 mois) - cf. ci-dessous pour les justificatifs acceptés<sup>(\*)</sup>
- 1 RIB (relevé d'identité bancaire)
- 1 chèque de souscription à l'ordre de : **FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II**

Dossier complet à renvoyer à :

**FRANCE VALLEY - Service Souscription**  
**FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY**

75 PARIS

<sup>(\*)</sup> Justificatifs de domicile acceptés (de moins de 6 mois) :

- Si vous êtes propriétaire ou locataire - Facture de fournisseur d'accès Internet ; attestation d'assurance habitation ; facture ou échéancier (de l'année en cours) d'électricité ou de gaz ; facture d'eau ; facture de téléphone fixe ou mobile ; dernier avis de taxe foncière ou de taxe d'habitation ; dernier avis d'Impôt sur le Revenu ou d'Impôt sur la Fortune Immobilière
- Si vous êtes hébergé(e) par un tiers - Attestation d'hébergement, justificatif de domicile au nom du logeur et copie de sa pièce d'identité

Note : un Justificatif d'Origine des Fonds sera demandé lorsque le total cumulé des souscriptions sur 12 mois sera supérieur à 90.000 euros.

### ATTESTATION FISCALE

Dès réception de votre dossier complet, vous recevrez votre attestation fiscale

Pour toute question, n'hésitez pas à nous contacter :  01 82 83 33 85  [contact@france-valley.com](mailto:contact@france-valley.com)

## **Statuts de la Société**

**FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II**  
**Société anonyme au capital de 37.000 euros**  
**Siège social : Chez France Valley - 56 avenue Victor Hugo -**  
**75116 Paris**

### STATUTS

(Mise à jour du 29 novembre 2021)

#### ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des actions ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société anonyme, régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

#### ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la propriété, l'administration et la mise en valeur, par la conclusion de baux ruraux, y compris par baux à métayage, conformes aux articles L. 411-1 et suivants du Code Rural, de tous biens et droits immobiliers à usage agricole et de tous bâtiments d'habitation et d'exploitation nécessaires à leur exploitation, ainsi que de tous immeubles par destination se rattachant à ces mêmes biens, dont la Société aura la propriété par suite d'apport ou d'acquisition ;
- La Société pourra réaliser ou participer à la réalisation des opérations suivantes se rattachant directement ou indirectement au présent objet, dont notamment :
  - ✓ L'accomplissement de toutes opérations quelconques qui, ou bien se rattachent directement ou indirectement à l'objet social ou bien en dérivent normalement,
  - ✓ Les opérations financières pouvant se rattacher à l'objet social de la Société et les opérations s'y rattachant directement ou indirectement comme énoncés ci-dessus, ou susceptibles d'en faciliter l'application ou le développement le tout pour elle-même ; notamment et principalement dans la gestion de sa trésorerie courante ou d'attente d'investissement dans un actif ou dans des parts de groupements fonciers agricoles ou dans des actions de sociétés viticoles.

L'activité de la Société sera agricole : percevoir de la récolte de raisins grâce au(x) bail(baux) à métayage, et de la revendre ensuite.

Les différentes dispositions arrêtées dans les statuts ne pourront en aucune manière déroger aux droits du ou des fermiers de la Société, tels qu'ils résultent du statut du fermage.

#### Stratégie d'investissement :

La Société, 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 coteaux sud d'Épernay pourront constituer un socle patrimonial solide. Il sera cependant moins rentable.  
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, mais en contrepartie elles généreront des revenus proportionnellement 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.

#### ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II.**

Sur tous les actes et sur tous documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent figurer l'indication de la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « société anonyme » ou des initiales « SA » de l'énonciation du montant du capital minimum, du siège du Tribunal de Commerce au Greffe où la Société est immatriculée à titre principal et du numéro d'immatriculation qu'il a reçu.

Cette dénomination pourra être modifiée par décision collective extraordinaire des actionnaires de la Société.

#### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au : **Chez France Valley - 56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris.**

Il peut être transféré en tout autre lieu par simple décision du Conseil d'Administration de la Société.

En cas de transfert décidé par le Conseil d'Administration, ce dernier est autorisé à modifier les statuts en conséquence.

#### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### ARTICLE 6 - APPORTS

Lors de la constitution, il a été fait apport d'une somme en numéraire de 37.000 € correspondant à la souscription de 370 actions de 100 € de nominal chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées.

- Par la société France Valley, société par actions simplifiée à capital variable, au capital minimum de 250.000 euros, dont le siège social se trouve 56 avenue Victor Hugo – 75116 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 797 547 288, représentée par son Président M. Guillaume TOUSSAINT, la somme de 36.800 euros ;
- Par M. Guillaume TOUSSAINT, de nationalité française, né le 8 janvier 1977 à Les Lilas (93), demeurant 328 rue de Vaugirard 75015 Paris, profession : chef d'entreprise, la somme de 100 euros ;
- Par M. Arnaud FILHOL, de nationalité française, né le 30 mars 1972 à Poitiers (86), demeurant 8 rue du Maréchal Joffre 78100 Saint-Germain-en-Laye, profession : chef d'entreprise, la somme de 100 euros.

La somme totale versée par les actionnaires, soit 37.000 €, a été régulièrement déposée à un compte ouvert au nom de la société en formation, à ladite banque.

Il est ici précisé que la société France Valley a souscrit 36.800 euros lors de la constitution de la Société, afin que celle-ci soit constituée et que, une fois que la Société aura collecté un minimum de 37.000 €, la Société procèdera à une réduction de capital (mécanisme de retrait/souscription) de 36.800 € au profit de la société France Valley.

La Société a établi un plan d'entreprise, mis à la disposition des actionnaires à la date de leur premier investissement dans la Société, car elle a l'intention de réaliser des augmentations de capital, donc des collectes de capitaux et des investissements de suivi afin d'assurer un programme d'investissement en actifs viticoles, en vue de son développement et dans la continuité de la présente levée de fonds.

#### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITE DU CAPITAL

##### **Capital social**

Le capital social est fixé à trente-sept mille euros (37.000 €).

Il est divisé en 370 actions numérotées de 1 à 370 d'une valeur nominale de 100 euros chacune, intégralement libérées :

- Monsieur Guillaume Toussaint 1 action, numérotée 1,
- Monsieur Arnaud Filhol 1 action, numérotée 2,
- La société France Valley 368 actions, numérotées de 3 à 370.

#### ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Sauf s'il s'agit du paiement du dividende en actions, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires est seule compétente pour décider ou autoriser, sur le rapport du Conseil d'Administration de la Société, une augmentation de capital.

#### ARTICLE 9 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont nominatives.

Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société au nom du titulaire dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par :

- Le Président du Conseil d'Administration de la Société
- Ou par toute autre personne ayant reçu délégation de celui-ci à cet effet, en particulier la Société de Gestion France Valley (ci-après la "Société de Gestion") (ci-après le "Président").

#### *US Person*

Le Président peut restreindre ou empêcher la détention d'actions de la Société par toute personne ou entité à qui il est interdit de détenir des actions de la Société (ci-après, la « Personne non Éligible »). Une Personne non Éligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903).

À cette fin, le Président peut : (i) refuser d'émettre toute action dès lors qu'il apparaît qu'une telle mission aurait ou pourrait avoir pour effet que lesdites actions soient directement ou indirectement détenues au bénéfice d'une Personne non Éligible ; (ii) à tout moment requérir d'une personne ou entité dont le nom apparaît sur le registre des porteurs d'actions que lui soit fournie toute information, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur, qu'elle considérerait nécessaire aux fins de déterminer si le bénéficiaire effectif des actions considérées est ou non une Personne non Éligible ; et (iii) lorsqu'il lui apparaît qu'une personne ou entité est a) une Personne non Éligible et, b) seule ou conjointement, le bénéficiaire effectif des actions, procéder au rachat forcé de toutes les actions détenues par un tel porteur d'actions après un délai de 6 mois. Le rachat forcé s'effectuera à la dernière valeur liquidative connue (valeur de retrait éventuellement, diminuée le cas échéant des frais, droits et commissions applicables, qui resteront à la charge de la Personne non Éligible après un délai de 6 mois durant lequel le bénéficiaire effectif des actions pourra présenter ses observations à l'organe compétent.

Les actions pourront être fractionnées, sur décision du Président, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions d'actions.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des actions et le retrait d'Actionnaires sont applicables aux fractions d'actions dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de l'action qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux actions s'appliquent aux fractions d'actions sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

### **ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES ACTIONS, VALORISATION, CONTRE-EXPERTISE, OBJECTIF DE PERFORMANCE**

**1** - Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et au droit de vote à une répartition proportionnelle au nombre d'actions existantes.

**2** - Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action emporte de plein droit, pour le titulaire ou ses ayants-droit, adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales des Actionnaires.

**3** - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle de la Société, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

Adhésion au Club des Propriétaires France Valley :

Le Président est susceptible de constituer le Club des Propriétaires France Valley.

Toute personne physique devenant Associé de la Société adhère de plein droit au Club des Propriétaires France Valley. Les cotisations appelées par le Club seront réglées directement par la Société, conformément au barème arrêté par ledit Club, sans pouvoir excéder 1 pour 1.000 de la valeur de souscription de la totalité des parts de la Société (ou la valeur actualisée de la totalité de ses parts si elle est supérieure).

#### *Valorisation*

Les actifs viticoles seront valorisés conformément à la procédure de valorisation de France Valley.

À la date d'établissement des statuts, cette valorisation est basée sur la méthodologie suivante :

- Chaque bien viticole doit faire l'objet d'une expertise préalablement à son acquisition
- L'expertise est actualisée chaque année ou chaque semestre (sauf événement exceptionnel) par un Expert agricole et foncier, sur la base d'une valeur libre

Cette valorisation pourra évoluer en fonction de la procédure de valorisation de France Valley.

#### *Contre-expertise*

Préalablement à une acquisition de vignes, conformément au dossier d'agrément AMF de la Société de Gestion, celle-ci aura un recours systématique à une contre-expertise réalisée par un Expert Foncier indépendant de la Société de Gestion.

#### *Objectif de performance*

L'objectif de gestion de la Société est une performance d'environ 2,5%<sup>(\*)</sup> par an, en moyenne sur 10 ans. Cet objectif n'est pas garanti, il se base sur des hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser.

La performance de l'investissement viticole est la somme : -1- du rendement du bail à métayage (qui n'est pas garanti) et -2- 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 :

- Rendement d'exploitation brut et net  
Le rendement du bail à métayage, versé en raisins ensuite revendus, 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 Société serait de 0,6%<sup>(\*\*)</sup> (après 0,5% de frais de gestion et les frais de la Société). Cette estimation n'intègre pas le surcroît de performance qui serait apporté par une rémunération en bouteilles à un prix négocié.
- Capitalisation  
L'évolution de la valeur des actions dépend de l'évolution du prix à l'hectare de vignes en Champagne. Sur les 20 dernières années, il a progressé de 7%<sup>(\*\*\*)</sup> par an en moyenne, ce qui ne préjuge pas des performances futures.

Point d'attention : la valeur des vignes sélectionnées par la Société pourra suivre une évolution différente. La valorisation des actions est actualisée semestriellement.

<sup>(\*)</sup> Performance en numéraire. Les distributions en bouteilles à prix négociés peuvent améliorer la performance.

<sup>(\*\*)</sup> Source : estimation de la Société de Gestion au 31/12/2020.

<sup>(\*\*\*)</sup> Source : SAFER - 2018.

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

### **ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES ACTIONS**

**11.1-** Sous réserve des dispositions spécifiques des présents statuts, les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions nouvelles sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

**11.2** - La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres que la Société tient à cet effet au siège social.

La cession des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire et du cessionnaire si les actions ne sont pas entièrement libérées. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".

La Société est tenue de procéder à cette inscription dès réception de l'ordre de mouvement. Les frais de transfert des actions sont à la charge des cessionnaires, sauf convention contraire entre cédants et cessionnaires.

Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.

#### **11.3 - Agrément**

Les actions sont librement cessibles entre actionnaires et entre conjoints, ascendants et descendants. Dans tous les autres

cas, la cession des actions ne peut intervenir qu'avec l'agrément donné par décision du Président, dans les conditions et suivant la procédure prévue par la loi et le présent article, et ce à peine de nullité de la cession ou de la transmission.

La demande d'agrément doit être notifiée à la Société par le cédant sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception et doit indiquer : le nombre d'actions donc la cession est envisagée ; le prix offert ; les noms et prénoms, adresse et profession du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination, forme, capital, adresse du siège social et numéro RCS du cessionnaire s'il s'agit d'une personne morale ; ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

Dans le cas où le Président décide de donner son agrément à la cession, cette décision sera prise sans consultation préalable des actionnaires.

Si le Président n'a pas fait connaître sa décision dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande d'agrément, le consentement à la cession est réputé acquis.

S'il entend refuser l'agrément du cessionnaire proposé, préalablement à la notification du refus au cédant, le Président doit aviser les actionnaires de la cession projetée en leur rappelant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil. Le Président invite ainsi tous les actionnaires autre que le cédant à lui faire connaître s'ils désirent se porter acquéreurs de tout ou partie des actions en instance de mutation. Si aucun des actionnaires ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des actions, La Société peut faire acquérir les actions par un tiers désigné par le Président ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation. À défaut d'accord sur le prix, celui-ci sera fixé aux modalités définies par l'article 1843-4 du Code Civil.

#### **11.4 - Nantissement**

Les actions peuvent être nanties dans les conditions prévues aux articles 1866 à 1868 du Code Civil, dans les mêmes conditions que l'agrément à une cession d'actions.

#### **11.5 - Décès d'un actionnaire**

Le décès de l'un ou plusieurs des actionnaires n'entraînera pas la dissolution de la Société ; elle continuera de plein droit entre les actionnaires survivants, les héritiers ou légataires et éventuellement le conjoint survivant.

#### **11.6 - Retrait d'un actionnaire**

Tout actionnaire peut se retirer après autorisation donnée par une décision extraordinaire des actionnaires ou par retrait/souscription avec l'accord du Président.

L'actionnaire qui se retire, ses créanciers, ses héritiers ou représentants ne pourront, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société ni demander le partage ou la licitation ni faire procéder à un inventaire, ni faire nommer un séquestre, ni gêner en quoi que ce soit le fonctionnement normal de la Société. Pour l'exercice de leurs droits, au regard de la Société, ils devront s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée Générale. De plus, les héritiers devront se faire représenter par une seule et même personne.

### **ARTICLE 12 – DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ – CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **1. Conseil d'Administration**

La Société est administrée par un Conseil d'Administration, composé de 3 membres au moins et de 18 membres au plus.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Ils sont toujours rééligibles et peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) années ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus de trois des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Lorsque cette limite est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

#### **2. Convocation du Conseil d'Administration**

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil par tous moyens et même verbalement.

Un règlement intérieur du Conseil peut organiser les modalités de prise de décisions par des moyens de télétransmission.

Le Conseil d'Administration vote ses décisions dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi. En cas de partage des voix, la voix du Président de la société est prépondérante.

#### **3. Pouvoirs du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur reçoit tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Président du Conseil d'Administration doit être âgé de moins de 65 ans.

#### **4. Direction Générale**

Conformément aux dispositions légales, la Direction Générale de la Société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale est effectué par le Conseil d'Administration lors de la désignation de son Président.

##### **4.1 Directeur Général**

En fonction du choix effectué par le Conseil d'Administration, la Direction Générale est assurée soit par le Président, soit par une personne physique, nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat qui ne peut excéder celle du mandat du Président, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Pour l'exercice de ses fonctions, le Directeur Général doit être âgé de moins de 65 ans.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

Lorsque le Directeur Général n'assume pas les fonctions de Président du Conseil d'Administration, sa révocation peut donner lieu à dommages-intérêts, si elle est décidée sans juste motif.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

##### **4.2 Directeurs Généraux Délégués**

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par

une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou une plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué. Le nombre maximum des Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq au maximum. Pour l'exercice de leurs fonctions, les Directeurs Généraux Délégués doivent être âgés de moins de 65 ans.

Lorsqu'en cours de fonctions cette limite d'âge aura été atteinte, le Directeur Général Délégué concerné sera réputé démissionnaire d'office.

5. Mandat de gestion à la Société de Gestion France Valley

Il est rappelé que la Société est dirigée par son Président du Conseil d'Administration, comme indiqué ci-dessus.

Le Conseil d'Administration donne mandat à la Société de Gestion France Valley toute délégation de pouvoirs dans la limite des pouvoirs qu'il tient de la loi et des présents statuts.

La direction de la Société est sous réserve des pouvoirs confiés à France Valley en sa qualité de Société de Gestion, en vertu d'un mandat de gestion aux termes duquel la gestion du portefeuille de la Société, c'est-à-dire sa gestion financière et la gestion des risques, la gestion administrative et comptable et l'organisation et la supervision de la commercialisation des actions de la Société, sont confiées à France Valley, avec des rémunérations prévues à l'article 14.

### **ARTICLE 13 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LE PRESIDENT**

1. Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, ou l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 5%, ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, doit être soumise au contrôle des actionnaires.

Le Président doit aviser le Commissaire aux Comptes (s'il y en a un) desdites conventions dans un délai d'un (1) mois à compter de la conclusion desdites conventions.

Le Commissaire aux Comptes (s'il y en a un) présente aux actionnaires lors de l'approbation des comptes annuels un rapport sur ces conventions.

Les actionnaires statuent chaque année sur ce rapport aux conditions des décisions ordinaires. Cette délibération est mentionnée dans le registre des décisions.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Le Président ou l'intéressé doit également aviser le Commissaire aux Comptes (s'il y en a un) des conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales. Tout actionnaire a le droit d'en obtenir communication.

2. A peine de nullité du contrat, il est interdit au Président de la Société de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

### **ARTICLE 14 - PRINCIPAUX FRAIS DE LA SOCIETE**

#### **14.0 Droits d'entrée**

Un droit d'entrée est perçu lors de la souscription de chaque action et n'est pas acquis à la Société. Il ne dépassera pas un montant maximum de 5% du montant de la souscription.

#### **14.1 Commission de souscription**

Une commission de souscription est perçue par la Société de Gestion afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux. Elle ne dépassera pas 10% hors taxes du montant total des souscriptions.

Le Président pourra décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission ou opter pour son étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans.

#### **14.2 Commission de gestion**

Une commission de gestion annuelle est perçue par la Société de Gestion, égale à 0,5% hors taxes du montant total des souscriptions (ou du prix revalorisé des actions, s'il est supérieur).

Pour chaque terme de paiement de la rémunération de France Valley, la rémunération sera calculée comme si tous les actionnaires avaient souscrit dès le premier jour de souscription, à savoir le premier jour de l'année civile de la constitution de la Société.

#### **14.3 Frais de gestion comptable**

La Société supportera de la part de France Valley ou d'un prestataire sélectionné par France Valley des frais de gestion administrative et comptable annuels d'un montant de 2.500 euros hors taxes.

Ce montant pourra être adapté en fonction de l'activité de la Société.

#### **14.4 Dépositaire**

La Société supportera de la part du Dépositaire (Société Générale, société anonyme, au capital de 1 009 641 917,50 € dont le siège social est sis 29 boulevard Haussmann - 75009 PARIS) chaque année une commission fixe de 3.500 euros H.T. à laquelle s'ajoute une commission variable (0,04% de l'actif jusque 50 M€, 0,025% de 50 M€ à 200 M€ et 0,015% au-delà de 200 M€).

#### **14.5 Frais administratifs**

La Société supportera l'ensemble des frais administratifs, dont les frais bancaires, les frais d'édition et d'envoi des bulletins d'information et des documents liés aux Assemblées.

#### **14.6 Frais d'exploitation**

La Société supportera les frais d'exploitation, dont les éventuels frais de supervision des biens et assurances prises sur les actifs.

#### **14.7 Frais d'expertise**

La Société supportera les frais d'expertise liés à l'acquisition des biens viticoles. Ces frais seront capitalisés à l'actif de la Société.

#### **14.8 Commission de transaction**

La Société supportera de la part du Président une commission de transaction de 5% hors taxes de la valeur du bien lors d'une transaction (acquisition ou cession, frais d'agence vendeur et/ou acheteur inclus), dès réception de l'appel de fonds (par un notaire, avocat, etc...) et à condition que la transaction ait bien lieu ultérieurement. Ces frais seront capitalisés à l'actif de la Société.

#### **14.9 Frais de notaire / droits de mutation**

La Société supportera les frais de notaire et droits de mutation liés à l'acquisition des vignes, qui sont habituellement de 7,5%. Ces frais seront capitalisés à l'actif de la Société.

#### **14.10 Frais de mutation d'actions**

En cas de mutation d'actions, le Gérant percevra des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC) par héritier, ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des actions au jour du décès.

### **ARTICLE 15 - COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Un ou plusieurs Commissaire aux comptes titulaires ou suppléants peuvent être désignés pour six (6) exercices par décision collective des actionnaires. Ils exercent leur mission conformément à la loi.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion de la Société, de vérifier les livres et valeurs de la Société et de vérifier la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la collectivité des actionnaires.

## **ARTICLE 16 - ASSEMBLEES GENERALES**

Les décisions collectives des actionnaires sont prises, au choix du Président ou de l'initiateur de la convocation, par correspondance ou en assemblées générales qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les Assemblées sont convoquées par le Président de la Société. De même en cas de vote par correspondance, la consultation des actionnaires est décidée par le Président de la Société.

La convocation ou la consultation est faite par tout procédé de communication écrit tel que lettre simple ou recommandée, télécopie, courrier électronique ou autre, adressé au moins quinze (15) jours avant la date de l'Assemblée ou du vote par correspondance.

Dans le cas où une assemblée est convoquée, les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Elles peuvent également se tenir par téléphone, par vidéoconférence, ou via Internet.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, dès lors qu'elles ont été libérées des versements exigibles.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou un tiers ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

Tout actionnaire peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la Société selon les conditions fixées par la loi et les règlements ; ce formulaire doit parvenir à la Société trois (3) jours avant la date de l'assemblée pour être pris en compte.

Le droit de communication des actionnaires s'exerce conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Une feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président de la Société ou, en son absence et pour la durée de son absence, par toute autre personne désignée par les actionnaires parmi l'un d'entre eux à la majorité simple des actionnaires présents ou représentés.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par le ou les deux actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé, désigne un Secrétaire.

Les procès-verbaux sont dressés à la diligence du Président de la Société.

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

### **16.1. Décisions collectives Ordinaires :**

Les décisions collectives Ordinaires sont toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts. Au moins une fois par an, les actionnaires sont appelés à prendre des décisions collectives Ordinaires.

Les décisions collectives ordinaires ne peuvent être adoptées que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, la moitié (1/2) des actions. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Les décisions collectives ordinaires sont prises à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

### **16.2. Décisions collectives Extraordinaires :**

Seules les décisions collectives Extraordinaires peuvent décider notamment de modifier les statuts, de révoquer le Président et la dissolution ou la mise en liquidation de la Société.

Les décisions collectives extraordinaires ne peuvent être adoptées que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins les trois quarts (3/4) des actions. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elles ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées par un ou des actionnaires représentant plus des deux tiers des actions.

## **ARTICLE 17 - DROIT DE COMMUNICATION DES STATUTS**

Tout actionnaire a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande.

## **ARTICLE 18 - QUESTIONS DIVERSES**

Les actionnaires ont le droit de poser par écrit, deux fois par an, au Président des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Les questions et les réponses seront faites sous forme de lettres recommandées.

## **ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2022.

## **ARTICLE 20 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS**

A la clôture de chaque exercice, le Président de la Société dresse l'inventaire et une comptabilité régulière des opérations sociales et il arrête les comptes annuels puis il établit le rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Dans les six mois après la clôture de l'exercice, l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires approuve les comptes annuels, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes (s'il y en a un).

## **ARTICLE 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et les charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième (1/10) du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est redescendue au-dessous de ce dixième.

Si les comptes de l'exercice approuvés par l'Assemblée Générale font apparaître un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'Assemblée Générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

L'Assemblée Générale peut accorder aux actionnaires pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions dans les conditions légales.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

## **ARTICLE 22 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

1. Hors les cas de dissolution judiciaire prévus par la loi, il y aura dissolution de la Société à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

2. La dissolution de la Société entraîne sa liquidation qui est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires.

3. Le boni de liquidation est affecté en priorité au remboursement de la valeur nominale des actions, et réparti entre les actionnaires.

#### **ARTICLE 23 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation soit entre la Société et les actionnaires ou les organes de gestion ou de contrôle de la Société, soit entre les actionnaires eux-mêmes, concernant les affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

#### **ARTICLE 24 - NOMINATION DES PREMIERS ADMINISTRATEURS ET DU PREMIER PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

1. Premiers Administrateurs

Sont nommés premiers Administrateurs de la Société :

- La société France Valley, société par actions simplifiée à capital variable, au capital minimum de 250.000 euros, dont le siège social se trouve 56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 797 547 288,
- M. Guillaume TOUSSAINT, de nationalité française, né le 8 janvier 1977 à Les Lilas (93), demeurant 328 rue de Vaugirard 75015 Paris,
- M. Arnaud FILHOL, de nationalité française, né le 30 mars 1972 à Poitiers (86), demeurant 8 rue du Maréchal Joffre 78100 Saint-Germain-en-Laye

Qui acceptent lesdites fonctions et déclarent qu'ils satisfont à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice des fonctions d'Administrateurs.

2. Premier Président du Conseil d'Administration

Est nommé premier Président du Conseil d'Administration de la Société :

- M. Guillaume TOUSSAINT, né le 8 janvier 1977 à Les Lilas (93), demeurant 328 rue de Vaugirard 75015 Paris,

Qui accepte lesdites fonctions et déclare qu'il satisfait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice des fonctions de Président.

#### **ARTICLE 25 - ACQUISITION DE LA PERSONNALITE MORALE - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE**

Il a été accompli, dès avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

En outre, dans l'attente de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, les soussignés donnent mandat à la personne qui sera appelée aux fonctions de Président ou de Directeur Général, à compter de sa nomination, aux fins de réaliser pour le compte de la Société toute démarche utile en vue de l'obtention de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

L'immatriculation de la Société emportera de plein droit reprise par elle desdits actes et engagements, ainsi que ceux figurant dans l'état annexé aux présentes.

#### **ARTICLE 26 - FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de ses suites seront pris en charge par la Société.

#### **ARTICLE 27 - PUBLICITE**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

#### **ARTICLE 28 - NULLITE D'UNE DISPOSITION**

Au cas où un article ou l'une des dispositions des présentes seraient déclarées nuls par une juridiction compétente, cette nullité n'affectera pas les autres dispositions ou articles des présentes qui resteront valides. Les parties s'entendront alors pour adopter une nouvelle disposition qui se substituera à la disposition concernée tout en permettant d'en conserver le sens et les équilibres financiers.



**Document d'informations clés**

# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

## OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## PRODUIT

**Nom du produit :** FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II  
**Nom de l'initiateur du PRIIP :** FRANCE VALLEY  
**Site web de l'initiateur du PRIIP :** [www.france-valley.com](http://www.france-valley.com) – Appelez le 01 82 83 33 85 pour de plus amples informations  
**Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP :** Autorité des Marchés Financiers  
**Date de production du document d'informations clés :** 24/01/2022

## AVERTISSEMENT

**Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**Type :** Société anonyme - Foncière Viticole en Champagne

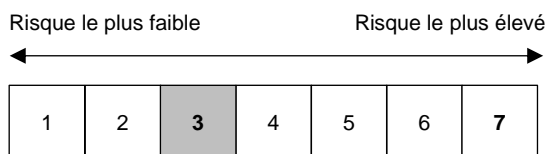
**Objectifs :** Développer un patrimoine foncier viticole. L'investissement sera réalisé en France, uniquement en Champagne. L'objectif est la propriété, l'administration et la mise en valeur par la conclusion de baux ruraux, y compris par baux à métayage, conformes aux articles L. 411-1 et suivants du Code Rural, de tous biens et droits immobiliers à usage agricole et de tous bâtiments d'habitation et d'exploitation nécessaires à leur exploitation, ainsi que de tous immeubles par destination se rattachant à ces mêmes biens, dont la Foncière aura la propriété par suite d'apport ou d'acquisition.

**Investisseurs de détail visés :** Tous investisseurs souscrivant des actions du produit, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement foncier viticole, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte totale du capital investi.

**Assurances :** Non applicable.

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### Indicateur de risque :



Attention : l'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

### Objet et principales limites de l'indicateur :

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés financiers ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, en cas de baisse de la valeur des actifs en portefeuille, la valeur du produit baissera.

### Risque de liquidité

Le produit présente un risque de liquidité, son actif, essentiellement en foncier viticole, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit.

En cas de demande de rachat ou de retrait de vos parts du produit, ce rachat ou ce retrait ne pourra être effectué que s'il existe une contrepartie. Le rachat n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

### Autres risques

Le produit présente notamment un risque de perte en capital (lié notamment à l'évolution du marché du foncier viticole), de blocage des actions, de gestion discrétionnaire, de contrepartie et d'exploitation (risque sur les revenus).

### Perte maximale possible de capital investi

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Scénarios de performance (hors droits d'entrée)

Investissement de 10 000 euros		1 an	5 ans	10 ans
Scénarios				(Période de détention recommandée)
<b>Scénario de tension</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>8 927,72 €</b> -10,72%	<b>8 602,54 €</b> -2,97%	<b>8 262,38 €</b> -1,89%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>9 088,28 €</b> -9,12%	<b>9 373,82 €</b> -1,28%	<b>9 730,83 €</b> -0,27%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>9 369,24 €</b> -6,31%	<b>10 880,48 €</b> 1,70%	<b>13 026,94 €</b> 2,68%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>9 650,20 €</b> -3,50%	<b>12 605,32 €</b> 4,74%	<b>17 494,70 €</b> 5,75%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 10 ans.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

### OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion du produit est une performance d'environ 2,5% par an, en moyenne sur 10 ans. Cet objectif n'est pas garanti, il se base sur des hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser.

*Note : les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.*

### QUE SE PASSE-T-IL SI FRANCE VALLEY N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

FRANCE VALLEY est une Société de Gestion de Portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus du produit sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du produit. Par conséquent, le défaut de FRANCE VALLEY n'aurait pas d'impact sur les actifs du produit.

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre produit serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre produit sont en effet assurées par le Dépositaire de votre produit. L'investissement dans ce produit n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

### QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

#### Coûts au fil du temps :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 euros Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
<b>Coûts totaux</b>	1 972 €	2 237 €	2 568 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an	19,72%	4,94%	2,92%

#### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
<b>Coûts ponctuels</b>	<b>Droits d'entrée</b>	0,50%	L'incidence des droits d'entrée que vous êtes susceptible de payer lors votre investissement.
	<b>Coûts d'entrée</b>	1,00%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	<b>Coûts de sortie</b>	0,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	<b>Coûts de transaction sur le portefeuille</b>	0,91%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	<b>Autres coûts récurrents</b>	0,66%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Ces coûts intègrent les charges forestières.
<b>Coûts accessoires</b>	<b>Commissions liées aux résultats</b>	0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	<b>Commissions d'intéressement</b>	0,00%	L'incidence des commissions d'intéressement.

### COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FACON ANTICIPEE ?

#### Période de détention recommandée : 10 ans

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. 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. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée est d'autant plus susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait que la durée réelle de sa détention aura été courte.

### COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [associes@france-valley.com](mailto:associes@france-valley.com) ou bien : FRANCE VALLEY, Service Associés, 56 avenue Victor Hugo, 75116 Paris
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

L'ensemble de la procédure de réclamation se trouve sur le site Internet de France Valley : [www.france-valley.com](http://www.france-valley.com).

### AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la Société et un bulletin de souscription. Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit.

Toute information supplémentaire est communiquée par le Service Associés via les coordonnées suivantes : [associes@france-valley.com](mailto:associes@france-valley.com).

Les informations diffusés sur ce présent document ont un caractère purement informatif, le document d'information clé ne peut pas constituer un document contractuel.

**Plaqueette client**

# FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II

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 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. Ce vin le plus connu au monde est aussi une marque protégée, dont la valeur a été estimée au sixième rang mondial\*, tous secteurs d'activité confondus. « Champagne » est le mot français le plus connu dans le monde après « bonjour ».

En 2020, dans un marché français des transactions viticoles de 14.600 hectares, la Champagne ne représentait que 100 hectares, soit 0,3% seulement de la surface de l'appellation. L'année 2020 a été particulièrement atone du point de vue des transactions, mais c'est une tendance de fonds puisqu'en 2019 les surfaces échangées en Champagne ne représentaient guère plus de 130 hectares\*\*. De plus, ces transactions se font souvent entre vigneron. Ainsi, sauf à être vigneron Champenois et disposer de moyens importants, investir dans le vignoble Champenois est à peu près impossible. France Valley, seule Société de Gestion de Portefeuille agréée qui intervient en Champagne, propose d'investir à partir de 5.000 euros, dans une société qui a vocation à détenir des vignes dans plusieurs zones géographiques de la Champagne. France Valley vous permet d'investir sans avoir à vous soucier des opérations : sélection des vignes, réalisation d'une contre-expertise indépendante systématique avant l'acquisition, relation avec les vigneron et avec toute la filière, négociation et suivi des baux, vente du raisin aux négociants, fiscalité des Actionnaires, Assemblées Générales, Bulletins d'Informations Semestriels, liquidité (non garantie) des Actions.



\* Source : Trendeo – 2010.

\*\* Source : SAFER – 2021.

### **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 II, 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 II, vous devez lire attentivement le Document d'Informations Clés et les Statuts, documents qui vous sont remis par votre conseiller.

## PATRIMOINE



Une appellation prestigieuse, mondialement connue, pour chercher à **valoriser votre patrimoine**. La Foncière Champenoise France Valley II a pour stratégie exclusive l'acquisition de vignes de l'appellation Champagne. (il existe un risque de perte en capital)

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 euros. La durée de conservation conseillée est de 10 ans ; par ailleurs, la revente pourrait être difficile). 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)

## FISCALITÉ



L'investissement dans la Foncière peut également permettre de bénéficier du dispositif de **remploi de produit de cession** dans le cadre de la cession de parts d'entreprise apportées à une holding (**Dispositif 150-0 B ter du CGI**).

## PLAISIR



Un investissement plaisir, avec la possibilité de convertir son dividende en **bouteilles de Champagne** (rentabilité non garantie). Les Associés pourront opter pour cette conversion sur la base d'un catalogue constitué notamment de bouteilles de Grandes Maisons de Champagne et de Coopératives à qui elle vend son raisin.

## Choisir France Valley



La seule Société de Gestion de Portefeuille agréée qui propose aujourd'hui d'investir en vignes de l'appellation Champagne. (Agrément AMF GP-14000035)



Une équipe spécialisée, indépendante et pluridisciplinaire à votre disposition, plusieurs fois distinguée par les conseillers en gestion de patrimoine (magazine Gestion de Fortune et Investissement Conseil, Victoires de la Pierre Papier). France Valley assure la gestion de la Foncière en contrepartie de frais de gestion annuels. Ces conseillers en gestion de patrimoine sont rémunérés par France Valley lors des souscriptions.



15.000 hectares de foncier sous gestion  
11.000 clients  
400 conseillers en gestion de patrimoine et banques privées partenaires  
(chiffres au 31/12/2021)

\* Dans la limite d'un investissement de 50.000 € pour une personne seule et de 100.000 € pour un couple

### 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.

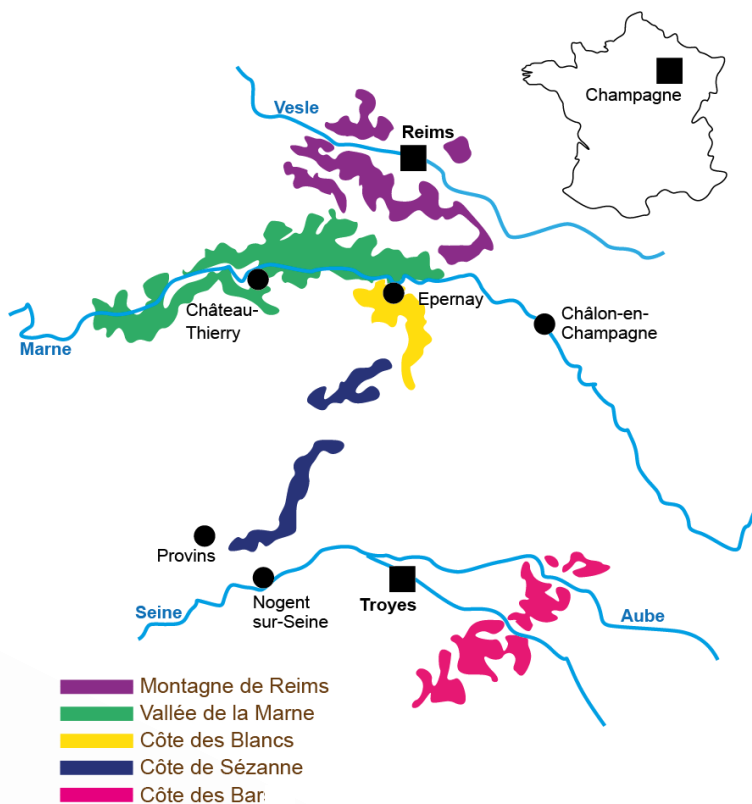


L'appellation se découpe en quatre grandes régions dont les raisins, et donc les terres, sont plus ou moins recherchées. Chaque commune forme un cru : la Champagne en compte 320, pour produire du Champagne à partir de Pinot Noir (38%), de Pinot Meunier (32%) et du fameux Chardonnay (30%), qui donne notamment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

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<sup>ème</sup> siècle. Ils manquent de disparaître pendant la guerre de cent ans, pour reprendre leur expansion pendant le XV<sup>ème</sup> 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.



### Point d'attention :

**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.

# La méthode Champenoise

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 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. Le taux de sucre déterminera si le Champagne est Brut, Extra Brut voire Brut Nature.
- 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. 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.



# Un investissement historiquement performant (ne préjuge pas des performances futures)



L'objectif de gestion de la Foncière Champenoise France Valley II est une performance d'environ 2,5 %\* par an, en moyenne sur 10 ans. Cet objectif n'est pas garanti, il se base sur des hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser.

La performance de l'investissement viticole est la somme : (1) du rendement du bail à métayage (qui n'est pas garanti), et (2) 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). Cette estimation n'intègre pas le surcroît de performance qui serait apporté par une rémunération en bouteilles à un prix négocié.

## (2) Capitalisation

L'évolution de la valeur des Actions dépend de l'évolution du prix à l'hectare de vignes en Champagne. Sur les 25 dernières années, il a progressé de 6,6 %\*\* par an en moyenne, ce qui ne préjuge pas des performances futures.



\* Performance en numéraire. Les distributions en bouteilles à prix négociés peuvent améliorer la performance. Source : estimation de la Société de Gestion au 31/12/2021 - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

\*\* Source : SAFER - 2021.

### Point d'attention :

La valeur des vignes sélectionnées par la Foncière Champenoise France Valley II pourra suivre une évolution différente de celle qui est présentée dans le graphique ci-dessus. La valorisation des Actions est actualisée semestriellement.

## Risques

L'investissement en Actions de la Foncière Champenoise France Valley II 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. La capitalisation et le rendement mentionnés ci-dessus sont des chiffres moyens historiques, qui ne préjugent 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.

Article 199 terdecies 0-A du CGI



## Impôt sur le Revenu - IR

**Réduction d'IR de 18%** du montant investi, dans la limite d'une souscription de 50.000 euros pour une personne seule et de 100.000 euros pour un couple, soit une réduction d'impôts respectivement de 9.000 euros et 18.000 euros.

Cette réduction est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 euros.

**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.**

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

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

Article 965 du CGI



## Impôt sur la Fortune Immobilière - IFI

**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.

**En contrepartie d'un risque de perte en capital.**

Article 150-0 B ter du CGI



## Remploi de produit de cession

La Foncière Champenoise France Valley II permet aux souscripteurs sociétés holdings de réaliser un réinvestissement économique d'une partie du produit de cession de titres de sociétés dans le cadre des dispositions du 2° du I de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts, qui permet de conserver le bénéfice du report d'imposition.

**En contrepartie d'un risque de perte en capital.**

### 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.



## Point Frais

### Frais de souscription et de gestion \*

Droits d'entrée maximum	5%
Commission de souscription <sup>(1)</sup>	10%
Commission de gestion <sup>(2)</sup>	0,5% par an
Frais de gestion comptable	2.500 euros
Frais du Dépositaire <sup>(3)</sup> (Société Générale)	3.500 euros + 0,04% par an
Frais administratifs <sup>(4)</sup>	
Frais d'exploitation	

\* 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.

### Frais d'acquisition des actifs<sup>(5)</sup>

Frais d'expertise <sup>(6)</sup>	0,1 %
Commission de transaction	5%
Frais de notaires / droits de mutation	7,5% env

(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.

## Quels sont les principaux risques ?

**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 II et à celui des terres viticoles en Champagne. La durée de conservation conseillée est de 10 ans.

**Risque de perte en capital** : France Valley n'apporte aucune garantie sur la valeur des Actions lors de leur cession. Elle dépendra du marché des terres viticoles en Champagne à la date de cession et du contexte économique général qui prévaudra. La valeur de retrait des Actions est actualisée semestriellement.

**Risques d'exploitation** : le bail à métayage est un bail d'exploitant, dont la rémunération est prévue en nature, à hauteur du tiers des récoltes. Celles-ci peuvent s'avérer mauvaises et la réserve insuffisante pour compenser la baisse. Ces récoltes dépendent de la météorologie et de phénomènes naturels tels que la sécheresse, les gelées, la grêle.... Par ailleurs, la valeur de ces récoltes dépend du prix du raisin.

**Risque de contrepartie** : Le risque de contrepartie est le risque de défaillance du locataire conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et de la valeur du domaine viticole. Ce risque est atténué par le paiement du bail en nature.

## Combien de bouteilles, de quelle marque, puis-je percevoir ?

Il sera proposé à chaque Associé, après que l'Assemblée Générale aura fixé le dividende, de convertir celui-ci en bouteilles s'il le souhaite. Le nombre de bouteilles dépendra du rendement effectif de la Foncière et du prix auquel elles sont négociées. A titre indicatif, un investissement de 18.000 euros, sur la base d'un rendement de 0,6% et d'un prix unitaire des bouteilles de 18 euros (non garantis), correspondrait à une conversion du dividende en 6 bouteilles de Champagne. Le catalogue proposé sera constitué notamment des marques de Grandes Maisons de Champagne 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.

« Je bois du Champagne  
à deux occasions.  
Quand je suis amoureuse  
et quand je ne le suis pas »

Coco Chanel

## 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 correspondance) 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 II ?

Investir dans la Foncière Champenoise France Valley II 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), 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 II, 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.

**« Je ne peux pas vivre sans  
Champagne,  
en cas de victoire, je le mérite ;  
en cas de défaite, j'en ai besoin »**

**Napoléon Bonaparte**



## 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 produit 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 euros\*\*\*, contre près de 1,1 millions d'euros\*\*\* 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 ».\*\*

\* Source : Comité Interprofessionnel du Vin et du Champagne.

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

\*\*\* Sources : Safer – mai 2021.

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

La Foncière Champenoise France Valley II sera propriétaire de vignes dont elle sera co-exploitante 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 II 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 II ?

La Foncière Champenoise France Valley II, 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, mais en contrepartie elles généreront des revenus proportionnellement 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 ?

Comme indiqué ci-dessus, 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.

## 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 euros pour une personne seule et de 100.000 euros pour un couple (soit des réductions d'IR maximales de 9.000 euros et 18.000 euros respectivement), en contrepartie d'une durée de blocage minimale des Actions de 5 ans<sup>1/2</sup> 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 euros.

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. En contrepartie, l'Investisseur prend un risque de perte en capital.

## 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.

## Fonctionnement de l'Apport-Cession (150-0 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 3 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 II.

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 II). 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 II, 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
- Les Statuts de la Foncière

Lisez ces documents attentivement. Si vous souhaitez investir, il vous suffira de remplir ces documents et de les adresser à votre conseiller avec le règlement ; il les communiquera à France Valley. Une fois le dossier validé, vous recevrez dans les jours qui suivent une attestation de souscription, utilisable pour justifier votre réduction d'Impôt sur le Revenu le cas échéant.



# France Valley, un acteur de référence



## 1<sup>ER</sup> DANS LA CATÉGORIE DIVERSIFICATION PAR LE MAGAZINE GESTION DE FORTUNE

Depuis plus de 20 ans, le magazine Gestion de Fortune établit chaque année un Palmarès des meilleurs gérants de Fonds de droit français dans chacune des catégories de produits financiers. Cette enquête, réalisée auprès de 3.000 professionnels de la gestion de patrimoine, s'appuie sur une méthodologie rigoureuse et permet de connaître avec précision les gérants les plus appréciés des professionnels de la gestion d'actifs. Les critères de sélection sont notamment basés sur la qualité des produits et du back office. France Valley arrive en 1<sup>ère</sup> position en 2021 dans la catégorie diversification.



## 1<sup>ER</sup> PRODUIT DANS LA CATÉGORIE DIVERSIFICATION AUX VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER

(fonds immobiliers), un jury composé de journalistes de la rédaction du magazine Gestion de Fortune, ainsi que de professionnels reconnus pour leurs expertises et leur expérience sélectionnent les meilleurs produits en fonction d'une grille de critères objectifs, et récompense les meilleurs produits. Le GFI France Valley Patrimoine arrive en première position dans la catégorie diversification en 2021.



## FRANCE VALLEY EST ADMINISTRATEUR DE L'ASFFOR

(Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers), association professionnelle qui réunit les principaux investisseurs institutionnels français de la forêt, des vignes et des terres agricoles. À ce titre, France Valley se conforme au code de bonne conduite de l'ASFFOR.



Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF  
sous le numéro GP-14000035  
SAS à capital variable, au capital de minimum de 250.000 euros  
56, avenue Victor Hugo – 75116 Paris  
RCS Paris 797 547 288  
Relations Investisseurs : 01 82 83 33 85  
associés@france-valley.com  
www.france-valley.com