

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

## **STATUTS**

(Mise à jour du 10 mai 23)

### **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.
- Les actifs de la Société seront exclusivement constitués de terres viticoles en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Champagne. Le foncier viticole n'est pas aligné sur la taxonomie européenne.
- La Société poursuit un objectif social, puisqu'elle réalisera l'acquisition de vignes avec notamment pour objectif de maintenir en place ou d'installer des exploitants indépendants. Ces acquisitions constitueront au moins 50% des opérations réalisées (ratio calculé en surface).
- La Société poursuit un objectif environnemental, puisqu'elle veillera à ce que 50% au moins des exploitants retenus disposent d'accréditations environnementales comme la Viticulture Durable en Champagne, la Haute Valeur Environnementale voire la viticulture certifiée Bio (ratio calculé en surface).

Ainsi, au titre de cette gestion viticole durable, la Société relève de l'article 9 du Règlement européen (UE) 2019/2088 dit "Sustainable Finance Disclosure Regulation" (SFDR).

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 répercutent 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 I.**

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 100 rue de Vaugirard 75006 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.

A 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.

Elle reste néanmoins libre d'acquiescer des actifs viticoles au prix qu'elle aura décidé, et ce indépendamment de cette expertise.

### **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 l'ordre 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>(\*\*) Source : estimation de la Société de Gestion au 31/12/2018.</sup>

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

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 du tiers 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 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 de la Société de Gestion 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...). Dans le cas où la transaction n'aurait pas lieu ultérieurement, cette commission de transaction serait rendue par la Société de Gestion. 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.

Est nommé premier Commissaire aux Comptes :

- La société MAZARS, domiciliée au 61 rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex

Conformément à l'article 225-218 modifié par la loi Pacte, ne sont pas tenus de désigner un CAC les sociétés ne dépassant pas 2 des 3 seuils suivants : le total de leur bilan (4 millions d'euros), le montant de leur chiffre d'affaires hors taxes (8 millions d'euros) ou le nombre moyen de leurs salariés au cours de l'exercice. Ces dispositions s'appliquent à compter du premier exercice clos postérieurement au 27/05/2019.

Avec l'application de la Loi Pacte, les actionnaires actent d'ores et déjà la fin de la mission du commissaire aux comptes ou le fait que cette mission n'ait pas lieu et ne donne donc pas lieu à une facturation à la Société.

Les actionnaires donnent donc mandat à la Société afin, dans une telle hypothèse, de résilier le mandat du commissaire aux comptes ou de faire en sorte que cette mission ne soit pas exécutée.

## **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 2020.

## **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 100 rue de Vaugirard 75006 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 100 rue de Vaugirard 75006 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.