LALANDE DE POMEROL

GFV des Capucins

Devenez propriétaire d'un vignoble prestigieux et recevez, chaque année, vos bouteilles de Lalande de Pomerol

Le Château des Capucins (anciennement Château des Arnauds) se situe à Lalande de Pomerol, au cœur de son vignoble.

Le terroir est superbe : tour à tour graveleux, argilo-graveleux et argilo-sableux sur un sous-sol d'alluvions anciens riches en oxyde de fer...

Que diriez-vous d'un placement où vous recevriez vos intérêts en bouteilles d'un Grand Vin de Lalande de Pomerol ?

Devenir propriétaire de vignes est un rêve pour de nombreux amateurs de vins, surtout dans une appellation prestigieuse comme Lalande de Pomerol...

Aujourd'hui, accompagné par une équipe experte, vous pouvez réaliser ce rêve !

En fait, tout a commencé quand un client m'a appelé pour investir dans un vignoble. Il m'a présenté les **GFV (Groupement Foncier Viticole)** avec leurs avantages fiscaux.

J'étais partant ! Et nous nous sommes orientés vers une appellation prestigieuse, proche de chez nous : **Lalande de Pomerol**, à seulement 14km de St Ciers d'Abzac.

En ce début janvier, un Domaine de 10ha20 y était à vendre : le **Château des Capucins**.

Associé à un ami vigneron, nous reprenons la SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole) et lancerons la **conversion bio** du vignoble.

Et pour l'achat des vignes, nous recherchons des investisseurs dans la cadre d'un GFV.

Vous aurez ainsi la possibilité de devenir co-propriétaire d'un vignoble d'une manière sécurisée avec, chaque année, une dotation garantie en bouteilles d'**un excellent vin de Lalande de Pomerol !**

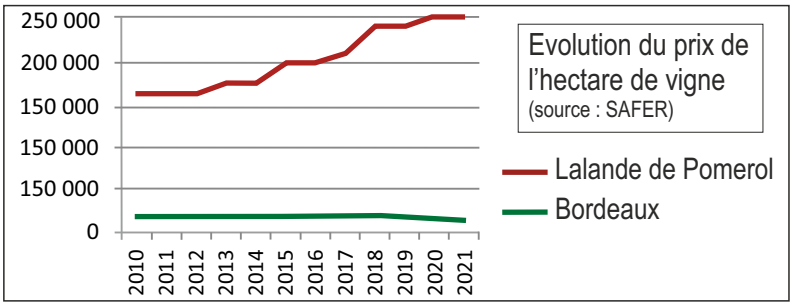
Vous pourrez diversifier votre patrimoine et nous aider à poursuivre cette belle aventure, avec nos enfants, dans ce terroir prestigieux.

Philippe Cameleiro

Vigneron-oenologue

L'appellation Lalande de Pomerol : une valeur sûre

Lalande de Pomerol est une appellation mondialement réputée. C'est un excellent choix pour investir et espérer une plus-value :
- Une appellation de seulement 1130 ha (qui ne s'agrandira jamais)
- La proximité avec Pomerol, une appellation à 2 M€/ha !



Un achat en direct pour les investisseurs-fondateurs :

Le Château des Capucins a été acheté sans intermédiaire et, fait rare, il n'y a **aucun droit d'entrée** prélevé lors de la Souscription au GFV. Par rapport à la plupart des offres, cela fait une **économie de 15 à 20%** !

Le GFV acquiert 10ha20 de vignes en AOC Lalande de Pomerol pour 2640k€ soit 280k€/ha, bâtiments et frais de notaire inclus, un très bon prix. Ce montant est divisé en 510 parts de 5600€ achetées **à prix coûtant, directement à la SAFER**.

De son côté, la SCEA fait l'acquisition du matériel et du stock pour un total de 600k€.

Rendement garanti : 12 bouteilles par an pour un placement de 5600€ (1 part = 2 ares)

Les associés recevront leur loyer en bouteilles de vin de Lalande de Pomerol. Ce dividende est garanti quel que soit le volume récolté (en cas d'absence de récolte, le Domaine est assuré et livrera un millésime antérieur).

Ainsi, vous recevrez vos bouteilles **chaque année** (dès avril 2024 !) et aussi longtemps que vous serez le propriétaire de vos parts du vignoble :

Votre Placement	Dotation annuelle
16 800 € (3 parts)	**36** bouteilles
28 000 € (5 parts)	**60** bouteilles
56 000 € (10 parts)	**120** bouteilles
84 000 € (15 parts)	**180** bouteilles

NB : vous pouvez aussi recevoir tout ou partie de votre dotation en argent sur la base de 1% par an (contre 4% en bouteille).

A partir de 60 bouteilles, votre nom, en associé du GFV propriétaire, pourra être imprimé sur la contre-étiquette.

Date limite de souscription : 15 mai 2023 (dans la limite des 510 parts)

Pour toutes les informations pour la souscription, contactez-nous :
contact@chateau-rioublanc.com - Tél. 05 57 56 11 41

Une équipe très solide à la tête du Château des Capucins

Philippe Carretero
vigneron
Ingénieur-oenologue

Fabien Guionneau
vigneron entrepreneur
de travaux viticoles

Paul Carretero
développeur
master génie logiciel

Maxime Guionneau
technicien
machinisme agricole

La SCEA se compose d'une équipe de 4 exploitants complémentaires : Fabien et son fils, en vignerons exigeants, s'occuperont du vignoble, Philippe sera aux vinifications et à la commercialisation, Paul l'assistera et prendra en charge tout le numérique, un élément clé.

Dès l'acquisition, nous ferons la conversion du domaine en bio. Ce sera un levier pour augmenter **la qualité des vins... et la valorisation du foncier.**

Nous bénéficierons de **synergies commerciales** et logistiques avec le Château Rioublanc (bio, 50ha) déjà présent dans toute l'Europe, en Amérique et en Asie.

Ainsi, nous ferons du Château des Capucins l'un des meilleurs vins bio de Lalande de Pomerol.

Et l'augmentation de la valeur des bouteilles fera mécaniquement progresser le cours de la part du GFV.

Le GFV des Capucins : Un bon potentiel de plus-value

L'intérêt d'un GFV est de s'appuyer sur du foncier, un bien tangible avec une faible volatilité.

La rareté des vignobles réputés amène une bonne évolution de leur valeur dans le temps. Ce type de vignoble a toujours été une **valeur refuge**.

Avec ses 1130ha et sa notoriété, l'appellation Lalande de Pomerol est un excellent choix pour investir.

L'avantage du GFV des Capucins est que le Domaine a été acheté à **un prix bien négocié**. En plus, la souscription est proposée, sans intermédiaire financier donc **sans droits d'entrée**. Ainsi, votre potentiel de plus-value est ici au maximum.

De notre côté, notre intérêt est de disposer d'un bail à long terme à Lalande de Pomerol. Et nous ferons progresser la valeur de la propriété (et du GFV !) avec **la conversion en bio et l'accès aux marchés export.**

Enfin, nous miserons sur "**Château des Capucins"**, un nom qui évoque la tradition, le travail des moines dès le Moyen Âge... la dimension symbolique du vin !

Ainsi, votre placement plaisir deviendra également un placement intéressant sur le plan financier !

Information légale : Le capital d'un GFV n'est pas garanti. En théorie, les pertes en capital sont donc possibles.

La revente des parts facilitée

Les parts de GFV sont un placement plaisir et seront souvent conservées, voire transmises aux héritiers. Cependant, il est important d'en faciliter la revente.

Le site Internet dédié au GFV des Capucins annoncera, les parts disponibles à la revente. Et nous informerons nos clients sur les parts disponibles.

Toute personne intéressée s'inscrira en liste d'attente et sera contactée dès que des parts seront disponibles.

Ajoutons que sur ce marché secondaire, les parts, à partir de seulement 2 ares, seront accessibles à de nombreux épargnants et amateurs de grands vins.

Et comme nous ferons nous-mêmes la gestion du GFV, il n'y aura pas de frais de courtage. Cet argument économique favorisera aussi la liquidité des parts.

Information légale : Il n'y a pas de garantie de revente des parts.

Un intérêt patrimonial et fiscal

Un GFV (Groupement Foncier Viticole) est une forme de SCI créée par le Législateur pour aider à investir dans les appellations prestigieuses où le prix des vignes finit par être hors de portée pour les vignerons.

Les associés d'un GFV sont **des particuliers qui bénéficient d'avantages fiscaux pour se constituer un patrimoine et pour le transmettre :**

- Succession et donation : après 2 ans de détention, **les parts de GFV sont exonérées de droits de succession à hauteur de 75 % dans la limite de 300 000 €**, si le donataire (celui qui reçoit les parts) les conserve 5 ans.

- **Exonération de l'IFI** : abattement de la valeur des parts de **75% jusqu'à 101 897 €** et 50% au-delà.

- **Exonération de taxation des plus-values foncières** pour les cessions annuelles de moins de 15 000 €. Au-delà, abattement de 6% par an à partir de la 6ème année.

Au-delà de l'intérêt financier, le GFV des Capucins vous offre un investissement plaisir et chaque année, vous serez invités "chez vous" à l'Assemblée Générale pour une journée festive. Enfin, vous contribuez à une installation familiale avec deux jeunes, en Lalande de Pomerol bio !

www.gfv-des-capucins.com