

Le Château des Capucins (anciennement Château des Arnauds) se situe à Lalande de Pomerol, au coeur 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 ?



GFV des Capucins

Devenez co-proprétaire d'un vignoble prestigieux et recevez, chaque année, vos bouteilles 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 présenté le **financement participatif** adapté au vignoble : le **Groupement Foncier Viticole (GFV)** avec ses 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 10 ha 20 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 le cadre d'un GFV.

Vous aurez ainsi la possibilité de devenir co-proprétaire d'un vignoble, au meilleur prix, de manière sécurisée. **Et selon le nombre de vos parts, vous recevrez, chaque année, une dotation 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 Cometas

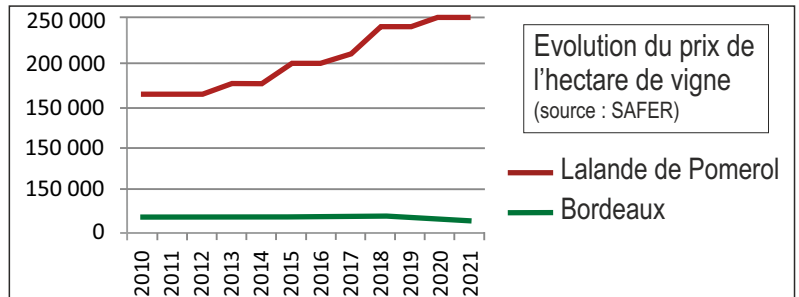
Vigneron-oenologue

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 1 130 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.

Le GFV acquiert 10 ha 20 de vignes en AOC Lalande de Pomerol, sur la base de **225 000€/ha (10% sous le cours)**. Soit avec les frais d'acte, un montant réparti en **545 parts de 4 700 €** achetées directement à la **SAFER, et proposés aux investisseurs à prix coûtant**.

De son côté, la SCEA fait l'acquisition des bâtiments, du matériel et du stock pour un total de 800k€.

Rendement garanti : 12 bouteilles par an pour un placement de 4 700€ (1 part = 100 ceps = 1,7 are)

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 septembre 2023)** et aussi longtemps que vous serez le propriétaire de vos parts du vignoble :

Votre Placement	Dotation annuelle
9 400 € (2 parts)	24 bouteilles
18 800 € (4 parts)	48 bouteilles
23 500 € (5 parts)	60 bouteilles
47 000 € (10 parts)	120 bouteilles

NB : vous pouvez aussi recevoir tout ou partie de votre dotation en argent sur la base de 1.2% par an (contre 4.1% en bouteille)



Date limite de souscription : 15 mai 2023 (dans la limite des 545 parts)

Pour toutes les informations pour la souscription, contactez-nous :

contact@chateau-des-capucins.com - Tél. 05 57 56 11 41

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

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 vigneron 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 devrait logiquement faire progresser la valeur des parts du GFV.

La revente des parts

Les parts de GFV sont un placement plaisir et seront souvent conservées, voire transmises aux héritiers. Cependant, de notre côté nous faciliterons la revente :

Le site Internet dédié au GFV des Capucins annoncera, les parts disponibles à la revente. Et nous pourrons informer nos clients des disponibilités. Toute personne intéressée s'inscrira **en liste d'attente** et sera contactée dès que des parts seront disponibles.

Ajoutons que sur le marché secondaire, ces parts de **100 cepts (=12 bouteilles/an)** 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.



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



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 bon prix (225k€/ha)** soit 10% sous le prix moyen observé par la SAFER (250k€). En plus, la souscription est proposée **sans droits d'entrée**. Ainsi, votre potentiel de plus-value est ici préservé.

De notre côté, notre intérêt est de disposer d'un bail à long terme à Lalande de Pomerol. **Par notre travail, la valeur de la propriété va progresser 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 pourra aussi devenir 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.

Les avantages fiscaux du GFV

Grâce au bail à long terme, les associés d'un GFV, qui sont **des particuliers, 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 (qui reçoit les parts) les conserve 5 ans et dans la limite de 500 000 € s'il les conserve 10 ans.

- **Exonération de l'IFI :** abattement de la valeur des parts de **75% jusqu'à 101897€** après 2 ans de détention. Au-delà, l'abattement est de 50%.

- **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.