



**FIDUCIAL CONSEIL PROPOSE UN  
PRODUIT DE DIVERSIFICATION TANGIBLE AXÉ SUR L'ÉCONOMIE  
SOLIDAIRE ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AVEC LES VIGNOBLES  
MAYARD ET LE CONCOURS DE BACCHUS CONSEIL**



**INVESTIR À CHATEAUNEUF-DU-PAPE**  
GROUPEMENT FONCIER VITICOLE DOMAINE DU PÈRE PAPE - MAYARD

Les GFV d'exception de BACCHUS CONSEIL.

## CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE UN TERROIR D'EXCEPTION À LA RENOMMÉE MONDIALE

Créée en 1936, il s'agit de la **première AOC viticole de France et de la plus réputée**, soumise à des règles de production strictes concernant les modes de culture de ses 13 cépages ainsi que le tri de la vendange qui y est obligatoire pour ne garder que les plus beaux raisins.

S'agissant de l'histoire du vignoble, elle est évidemment liée à celle de la papauté, installée à la fin du Moyen-Age à Avignon. Dès le XIVème siècle, le Pape Clément V fait planter de nombreux ceps. C'est le Pape Jean XXII qui fit construire un château sur les coteaux de la rive gauche du Rhône dès 1317 lequel deviendra par la suite leur résidence d'été.

Ce terroir de 3 200 hectares a attiré l'attention de tous les observateurs et les amateurs de vin de Châteauneuf-du-Pape. Il a notamment contribué à l'élaboration des grands vins classiques de ce cru.

Cette appellation est composée de quatre types de sols :

- Les calcaires du crétacé qui donnent des vins rouges assez tendus, droits, bien structurés et des vins blancs marqués par une belle minéralité ;
- Les sables et les grès de Miocène qui permettent de produire des vins rouges d'une rare élégance et d'une finesse tannique extrême ;
- Les grès rouges qui génèrent des vins rouges charpentés, structurés exprimant une minéralité intéressante ;
- Les galets roulés sont une des marques de fabrique du terroir de l'appellation. Ils ont la particularité de restituer aux grappes de raisin la chaleur emmagasinée au cours de la journée. Ils participent ainsi à un parfait mûrissement des baies. Ils empêchent également le développement de certaines maladies, l'eau s'évaporant à leur contact.

Terroir et mistral sont les deux grands atouts de l'appellation, caractéristiques de la qualité et de la typicité des vins.

Les vins de Châteauneuf-du-Pape sont **reconnaisables entre tous. Ils ont un style inimitable.** Les différentes natures de sol, la multiplicité des cépages permettent ainsi aux vignerons d'élaborer des vins complexes très typés.

**De belles découvertes en perspective...**



## TOUT SAVOIR SUR LE GROUPEMENT FONCIER VITICOLE

Le **capital du GFV** est divisé en **parts souscrites par des particuliers** (personnes physiques) qui **deviennent associés**. Les **revenus, après déduction des frais de gestion et impôts, sont distribués annuellement en nature** (bouteilles de vin de la propriété) **ou en numéraire**.

Ces **placements fonciers** représentent une **réelle opportunité de diversification** de son portefeuille d'actifs, en investissant dans un produit tangible tout en participant à **l'économie solidaire et au développement durable** ; sans oublier ses **avantages financiers notables**.



## UNE GESTION SIMPLE ET SANS CONTRAINTE

L'investisseur souscrit des parts de GFV moyennant un **prix déterminé** qui varie selon le domaine viticole élu.

De notre côté, **nous assurons le fonctionnement du GFV lié à la gestion**, libérant ainsi l'investisseur de toute contrainte.

- **L'exploitation du domaine** est confiée, quant à elle, par un **bail à long terme de 18 ans renouvelable, cessible hors du cadre familial à un vigneron reconnu**.
- **Chaque année, un rapport complet de gestion** ainsi que le détail sur **l'évolution de l'investissement** et le **montant du revenu à déclarer** sont adressés à l'associé.
- **L'assemblée générale** se tient **annuellement au domaine viticole** où **l'associé est convié gratuitement avec un accompagnant**. Il peut également inviter des amis lors de celle-ci, ce qui aura pour effet d'assurer le second marché. Une participation financière à hauteur du repas sera alors demandée pour ces personnes.
- **La dotation sera récupérée par l'associé lors de l'assemblée générale**.
- Si ce dernier n'a pu se déplacer, elle lui sera **envoyée gratuitement** en France métropolitaine, aux frais du fermier.



## UN INVESTISSEMENT ALLIANT PLAISIR ET RENDEMENT

### ACQUISITION DU FONCIER PAR RETROCESSION SAFER :

La rétrocession de la SAFER au profit du GFV, offre aux investisseurs une **sécurité accrue** s'agissant de la valeur vénale du foncier grâce au **contrôle du commissaire du gouvernement** pour l'acquisition de ce terroir.

Chaque année, l'associé perçoit **les revenus, en bouteilles ou en numéraire**, issus du fermage, lui-même déterminé par **arrêté préfectoral** en proportion du nombre de parts détenues.

Pour faire durer le plaisir, l'associé du GFV bénéficiera d'un « **tarif préférentiel** » sur les vins du domaine viticole.

### AVANTAGES FISCAUX :

En fonction de la situation fiscale de chaque investisseur, cet investissement à moyen et long terme offre des avantages certains :

- Impôt sur le revenu (IR) :

Les revenus perçus sont taxés dans la catégorie des **revenus fonciers**.

Deux régimes coexistent : le régime du micro-foncier et le régime réel d'imposition. La base d'imposition correspond au loyer net déterminé en numéraire.

- Impôt sur la fortune immobilière (IFI) :

Les parts de GFV bénéficient d'un **abattement de 75% de leur valeur dans la limite de 101 897 € et 50% au-delà** (art 793 du CGI et art 885 H du CGI).

### L'INVESTISSEMENT DANS DES PARTS DE GFV N'EST PAS SANS RISQUES :

Notamment :

- **Risque en capital : Le GFV n'offre pas de garantie en capital.** La responsabilité de l'investisseur n'est pas limitée à la valeur de son apport. La valeur du foncier pourra fluctuer en fonction de différents paramètres : le marché des vins, le prestige de l'appellation, etc. ;
- Les associés sont *tenus des éventuelles dettes du groupement, chacun dans la proportion des parts qu'il détient* ;
- **Risque de liquidité** : la liquidité varie en fonction des demandes de souscription ou d'acquisition de parts enregistrées par la gérance ;
- **Risque relatif au fermage** : le montant du fermage subit les variations de l'arrêté préfectoral annuel. Ce dernier peut varier **tant à la hausse qu'à la baisse chaque année** ;
- **Risque d'impayé** : Le montant du fermage payé par le vigneron peut faire l'objet d'un risque d'impayé.

