



**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



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.

