

UNE FONCIERE VITICOLE
pour
INVESTIR AUTREMENT



DIVERSIFIER

C'est sélectionner un investissement qui réagit différemment. En investissant dans un domaine viticole, vous choisissez des actifs réels, immobiliers, faiblement volatiles, décorrés et dotés d'une valeur d'entreprise.

Investir dans une PME constituée d'actifs réels immobiliers

La valorisation initiale est constituée d'actifs réels, fonciers, immobiliers et d'accessoires. Cette configuration permet d'investir « au juste prix » et permet de capter la totalité de la plus-value créée par le développement de chaque projet.



Nos projets d'investissement sont clairs et identifiés.

Chaque projet correspond à un domaine viticole : vous savez exactement ce dans quoi vous investissez, vous connaissez les valorisations de départ, les investissements et les stratégies de développement fonds par fonds. Nos projets envisagent généralement un horizon de placement conseillé de 10 ans.

Choisir l'excellence et le luxe à la Française

Le secteur viticole français, et plus particulièrement les appellations bordelaises les plus reconnues, participent au rayonnement international de la France et de son art de vivre ; c'est dans sa fraction la plus exclusive, une composante du luxe à l'image de la maroquinerie, la parfumerie ou de la haute couture. Saint-Emilion, Margaux, Pauillac sonnent à l'international comme Hermès, Dior ou Vuitton.

C'est l'opportunité de s'inscrire dans une certaine idée de l'excellence à la française ; un secteur économique non délocalisable qui contribue activement à l'activité économique et aux exportations (2ème contributeur dans la balance commerciale).



Donner du sens à son investissement

Diversifier son patrimoine en investissant dans un projet viticole c'est se donner l'opportunité de prendre part au développement, à la création de valeur et au développement d'un domaine identifié. Sans oublier, le maintien d'activités rurales ancestrales autour d'un savoir-faire unique.

OPTIMISER

Choisir d'investir dans un de nos projets viticoles c'est investir dans le bon timing sur des terroirs rares et sélectionnés ; c'est également optimiser son placement par une éligibilité à certains dispositifs fiscaux.

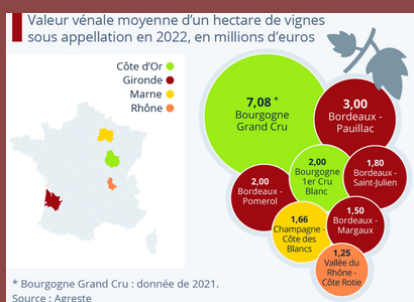
Saisir les opportunités de Marché

L'efficacité d'un placement dépend presque toujours du timing de l'investissement. Il est donc fondamental d'acquérir au bon moment, au bon prix, quand les opportunités de marché permettent de saisir des pépites avant que d'autres ne comprennent que c'était le moment.



Rareté

Certains biens tirent leur valeur, de leur rareté. Les meilleurs terroirs, ceux qui permettent la production de grands vins, sont rares et géographiquement délimités. Devenus souvent hors de prix, il est donc fondamental de savoir identifier les meilleures opportunités encore accessibles, aux meilleures conditions.



Réduction d'IR et Exonération d'IFI

L'éligibilité au dispositif Madelin « IR/PME » et à l'économie d'impôt de 18% du montant investi dans la limite de 50.000€ pour une personne seule ou 100.000€ pour un couple améliore la performance.

L'exonération d'IFI est acquise à chaque investisseur détenant moins de 10% du capital



Réemploi 150 OB/TER

Décider d'allouer partie des fonds devant être réinvestis dans le cadre du dispositif 150 OBter dans un de nos projets permet de retenir pour support des actifs réels résilients et décorrélés.

Se constituer une cave au meilleur prix

Tous les investisseurs ont la possibilité d'acquérir du vin à prix "propriétaire". Ces quantités sont envisagées à discrétion en fonction du nombre d'actions détenues.



VALORISER

Envisager des axes de développement autour d'activités connexes, mettre à profit les moyens existants pour créer de nouveaux courants d'affaires, envisager les nouvelles technologies au service d'activités 2.0

Viticulture et oenotourisme

Persuadés de la pertinence de cette complémentarité, nos choix se portent systématiquement sur des propriétés qui permettent une double exploitation, viticole et oenotouristique. Cette double activité est gage de sécurité dans l'exploitation des actifs et joue un rôle fondamental dans la création de valeur.



Création de valeur

Lors de la sélection d'actifs, nos choix se portent sur des propriétés susceptibles d'une valorisation à terme pour les actionnaires. Le prix d'acquisition sera celui des actifs réels sans valorisation d'un fonds de commerce ou même d'une marque pour un montant important. Chaque Domaine est doté d'un potentiel de valorisation sur sa partie immobilière et/ou foncière.



Une gouvernance qui intègre totalement les actionnaires

Nous souhaitons que les associés restent pleinement actifs (à des degrés divers et selon leurs souhaits) dans les prises de décisions. La gestion courante est assurée par un Président associé. Un conseil de surveillance élu parmi les actionnaires décide des engagements, hors business plan, compris entre 50 k€ et 200 k€. Toutes les décisions à prendre pour un montant supérieur ainsi que la décision de céder les actifs seront prises par la collectivité des associés qui restent ainsi parfaitement maîtres de leur investissement.



Une dimension environnementale affirmée

Chaque exploitation doit faire l'objet d'une labellisation environnementale. Elle est variable selon les régions et les itinéraires techniques choisis, mais doit à minima répondre aux normes HVE de « Hautes Valeurs Environnementales ».

Risque de liquidité :

La cession des actions impose une contrepartie. Elle est soumise en outre à l'agrément du Président. En cas de blocage durable des demandes de cession, la revente des actifs par dissolution / liquidation, décidée en Assemblée générale, permettra la sortie des actionnaires désireux de réaliser leur investissement. La Foncière qui n'est pas cotée, présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité est fonction des demandes d'acquisition d'actions enregistrées par la Foncière, laquelle ne garantit pas la revente des parts ni son délai de réalisation. La Foncière n'est pas dotée non plus d'un fonds de remboursement. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement dans la Foncière doit s'envisager sur une durée longue : la durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

Risque en capital :

La Foncière n'offre aucune garantie en capital. Même si sa responsabilité ne peut dépasser le montant de sa part dans le capital, l'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la Foncière s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque d'exploitation et sur les revenus :

Il existe un risque de perte, lié notamment à la variation de la production en qualité, en volume et en valeur. La production et les vignes sont soumises aux aléas climatiques (gel, grêle, etc...), aux risques phytosanitaires. Les risques de perte de marché et de mévente des produits d'exploitation peuvent aussi dégrader les revenus.

Risque lié au marché viticole et au marché vinicole :

Les investissements réalisés par la Foncière seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion des actifs immobiliers et viticoles. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques adossés à ces classes d'actifs. Différents facteurs (liés de façon générale à l'économie de la filière : évolution du prix des vignes, évolution du prix des vins, et du marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur les revenus de la Foncière voire la valeur des actifs détenus.

Risque climatique :

La gestion d'un vignoble s'accompagne de risques naturels tels que la sécheresse, le gel et les dégâts phytosanitaires (dont les insectes et les champignons) pouvant altérer les végétaux ou les récoltes. La souscription d'assurances d'exploitation (gel, grêle, perte de récolte) la gestion viticole (modes de traitement) permettent d'en limiter les conséquences.

Risque lié au délai de détention des parts :

La réduction d'impôt sur le revenu est assortie d'une durée de détention minimale des actions, sauf cas de déblocages anticipés légaux. Le non-respect de ce délai est de nature à remettre en cause le bénéfice de la fiscalité appliquée et être à l'origine de pénalités.

Outre les possibles évolutions fiscales, les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs conseils pour s'assurer que la souscription ou l'acquisition d'actions de la Foncière est compatible avec leur propre situation patrimoniale et fiscale.

CONTACTS

Relations Partenaires et Investisseurs

tél : 06 52 08 77 64

Ingénierie et Back Office

tél : 06 52 54 42 98

contact@fonciereviticole.com

BLUE HOUSE
REAL ESTATE

29 rue Truffaut
75017 Paris 17e

SIRET 85131271000011
Carte de Transaction immobilière
n°7501 2020 000 044 990
délivrée par
la CCI de Paris- île- de- France
le 12/03/2023