SAINT VINCENT

| INVESTISSEMENT PATRIMONIAL VITICOLE |

SAINT VINCENT

INVESTISSEMENT PATRIMONIAL VITICOLE

Investir dans des vignes prestigieuses

depuis 1994

Depuis plus de 28 ans, Saint Vincent propose d'investir dans les plus belles vignes de France au travers de Groupement Foncier Viticole (GFV).

Saint Vincent offre un produit de diversification patrimoniale authentique, durable, au fonctionnement simple, aux avantages fiscaux exceptionnels et made in France : la Vigne. Entourés de leurs experts, les spécialistes des GFV sélectionnent les vignes les plus prestigieuses du territoire pour concevoir des actifs pérennes à taille humaine. Pour les associés souscripteurs et les vignerons passionnés, Saint Vincent met son équipe au service de la convivialité en assurant l'animation régulière de ces GFV. Rencontres, échanges et initiations rythment l'année autour d'une même passion vitivinicole.

Les chiffres

de nos jours

- **33** Vignerons
- **149** Hectares de Vignes
- **4** Régions Viticoles
- **55 K€** prix moyen d'un lot
- **5/an** Nouveaux GFV
- **27** Associés en moyenne par GFV
- **200 K€** Détention moyenne par associé
- **59** Groupements Fonciers Viticoles
- **35** Appel-lations
- **28** Partenaires notaires & experts comptables
- **150** Partenaires distributeurs CGPI, banques...
- **11ème** ÉDITION des Rencontres Saint Vincent 2022

100 % en France

Authenticité

Simplicité

Convivialité

Avantages

Long terme

Paroles d'associé d'un GFV Saint Vincent

"J'ai 80 ans, je viens de vendre mon appartement parisien et **souhaite transmettre un million d'euros à mes 4 neveux**. La solution donnée par le notaire sur la base d'une transmission simple est : mes neveux, droits payés (55 %), toucheront 450 000 euros (45 %), il restera pour chacun 112 500 euros, ce qui est très peu en fin de compte, par rapport à ce que je voulais leur donner.

Mon conseiller en patrimoine, lui, me préconise de prendre **un million d'euros de parts de GFV**, dans 4 régions viticoles, que je lègue à mes neveux par testament. Je suis content de savoir que, sous réserve de conserver leurs parts pendant 5 ans, ils percevront **plus de 90 % du montant de la transmission, soit presque 230 000 euros chacun**. Et chaque année, les bouteilles du fermage qu'ils recevront, seront un peu les étrennes que je leur envoie aujourd'hui..."

« Loin d'être atypique ou «originale», la vigne est une solution de diversification de même nature que l'immobilier de prestige. »

L'investissement Foncier Viticole selon Saint Vincent

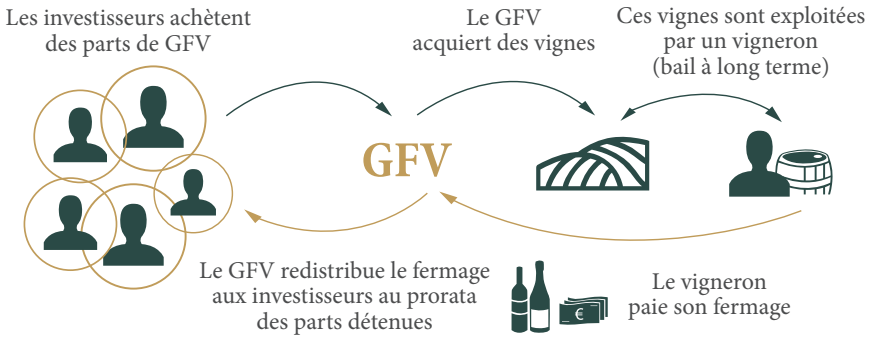
L'investisssement foncier viticole c'est le placement patrimonial par excellence.

La vigne est un actif de diversification enraciné dans le réel, décorrélé des marchés financiers et immobiliers habituels. Elle bénéficie aussi d'un double potentiel de valorisation, l'exportation de plus en plus soutenue de nos vins prestigieux et l'effet «valeur refuge» des biens rares.

QU'EST-CE QU'UN GFV ?

Le GFV est une société civile non exploitante constituée d'un nombre limité d'investisseurs qui font l'acquisition d'une ou plusieurs parcelles de vigne. Ces vignes sont confiées à un vigneron via un bail à long terme. Ce dernier paie un fermage annuel (loyer) en bouteilles et/ou en argent au GFV qui le redistribue à chaque associé au prorata de ses parts.

SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT DU GFV



LES AVANTAGES FISCAUX DU GFV

«

Transmission

Bénéficiez d'un abattement* par donateur pour chaque successible de :
- 75 % jusqu'à **300 000 €**
- 50 % au-delà et sans limite.

&

IFI

Bénéficiez d'un abattement* de :
- 75 % jusqu'à **101 897 €**
- 50 % au-delà et sans limite.

*sur le montant de vos parts

»

Les Offres SV

la Collection Classique
Groupement Foncier Viticole

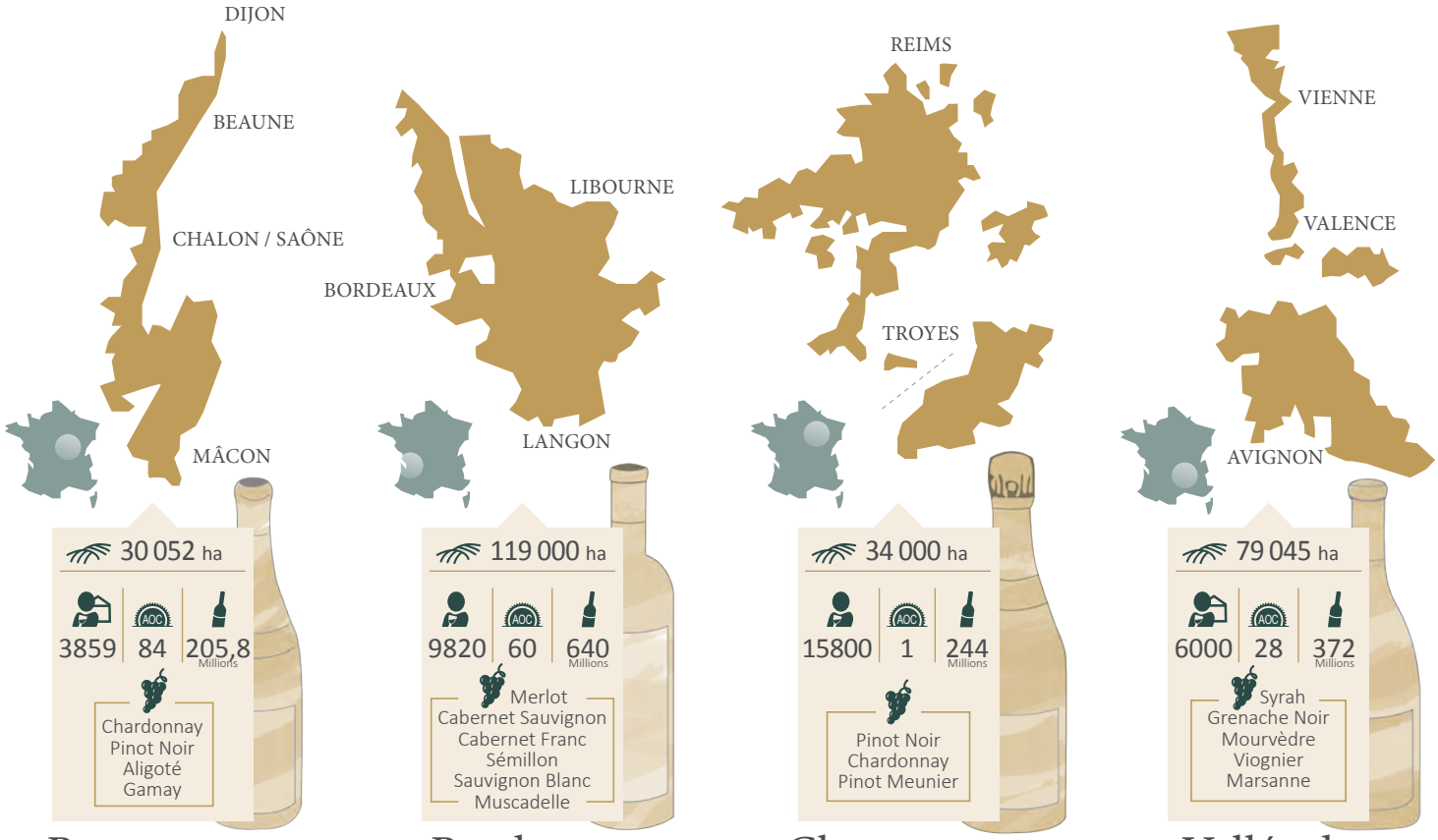
Le GFV s'impose comme une solution patrimoniale pertinente pour toute personne physique recherchant :
- une diversification sécuritaire,
- une simplicité d'investissement,
- un potentiel de valorisation à long terme.

Et des avantages fiscaux exceptionnels :
- une réduction de la base IFI,
- une transmission optimisée (donations et successions).

la Collection Privée
Sur-mesure

Pour répondre aux demandes spécifiques, Saint Vincent réalise du "sur-mesure".
Voir en page 7.

Régions viticoles



Bourgogne

Bordeaux

Champagne

Vallée du Rhône

LÉGENDE

- Surface de vignes en hectare
- Nombre de domaines ou exploitations
- Nombre de vignerons
- Nombre d'appellations
- Quantité de bouteilles vendues
- Principaux cépages

|Vignes & Vignerons|

Le coût du foncier étant très élevé, la création d'un GFV reste la meilleure solution pour ces viticulteurs de qualité qui ont besoin de se développer, de se restructurer ou de transmettre. La vocation Saint Vincent est de les accompagner.

La création d'un GFV commence d'abord par le choix du vigneron et la vigne vient ensuite. En effet, qui est mieux placé que le vigneron, qui pendant 25 ans va suer sang et eau dans une vigne, pour en connaître le potentiel, les qualités ou les défauts ? D'autres critères sont également primordiaux, tels la notoriété de l'appellation, le prix des bouteilles et le potentiel humain, le désir avéré de partager avec un public. Puis viennent les expertises nécessaires pour finaliser le dossier.

Préserver les intérêts de chacune des parties, vignerons et investisseurs, en veillant à leur équilibre dans la durée, est une priorité. Il s'instaure ainsi rapidement un climat de confiance, de convivialité, de partage d'expériences. Des liens se créent, renforcés par les multiples animations et rencontres annuelles. Une véritable satisfaction, pour l'équipe Saint Vincent qui les organise, avec toujours la même énergie.

Toutes ces familles de vignerons sont de véritables ambassadrices de nos régions viticoles prestigieuses, ancrées dans notre terroir, garantes de l'image d'excellence du vin français dans le monde. D'ailleurs, les noms de la plupart d'entre elles trônent déjà sur les tables de nombreux restaurants étoilés et nul doute que toutes y ont leur place.

L'équipe Saint Vincent est fière de vous présenter "ses vignerons" :

Mosaïque portraits, de gauche à droite :

Ligne 1/ Aurore et Élodie Chapuy, Champagne Chapuy | Baptiste Hillaire, Domaine Olivier Hillaire | Alexandre Cornu, Domaine Cornu | Philippe et Christine Drouhin, Domaine Drouhin Laroze | Adrien Bergère, Champagne A. Bergère | Alain Cheurlin, Champagne Veuve Cheurlin | Charles Brun, Château La Fleur Lauga | Henry-Frédéric Roch, Domaine Prieuré-Roch | Anne-Charlotte Mélia-Bacahas, Château de La Font du Loup | Jean-Pierre Cointreau, Champagne Gosset | **Ligne 2/** Anne-Marie et Jean-Marc Vincent, Domaine Jean-Marc Vincent | Thomas Cheurlin, Domaine Comte de Cheurlin | Jean-Pierre et Pascal Amoreau, Château le Puy | Bernard Duseigneur, Domaine Duseigneur | Stéphanie Humblot et Stéphane Joly, Champagne Humblot et Champagne Veuve Doussot | Famille Mouty, Château Grand Beauséjour | Chisa Bize, Domaine Simon Bize & Fils | Yann Durieux, Domaine Recrue des Sens | Laurent Vonderheyden, Château Monbrison | **Ligne 3/** Vincent Fabre, Domaines Fabre | Famille Gremillet, Champagne Gremillet | Jean-Nicolas Méo, Domaine Méo-Camuzet | Olivier Leflaive, Domaine Olivier Leflaive | Jean-Philippe Waris, Champagne Waris-Larmandier | Elodie Michelot, Domaine Alain Michelot | Jean-Paul Roland, Château Condé Boribeille | Aurélien Piffaut, Domaine du Château de Saint-Aubin | Thomas Barbichon, Champagne Robert Barbichon | Paul-François Laurenti, Champagne Laurenti Père & Fils.

« Un bon GFV c'est d'abord un bon vigneron. »

La Collection Privée Saint Vincent

LE SUR-MESURE SAINT VINCENT
« À CHAQUE INVESTISSEUR SA SOLUTION »

Vous souhaitez privatiser un GFV pour investir en famille ou entre amis.

Vous souhaitez acquérir un domaine viticole.

Vous souhaitez investir via votre société.

Suite à une cession d'entreprise, vous souhaitez faire du report d'imposition.

Choisissez votre région viticole.

L'ÉQUIPE SAINT VINCENT ÉTUDIE TOUTES LES DEMANDES SPÉCIFIQUES POUR MONTER DES PROJETS ENTIÈREMENT SUR MESURE.

Idées reçues !

Nous répondons aux questions que vous vous posez sur l'investissement viticole.

"Le vin ? J'y connais rien."

Pas besoin d'être connaisseur en vin pour souscrire à des parts de vigne. Penser que l'on ne doit pas investir dans ce produit de diversification essentiel sous prétexte que l'on n'est pas amateur de vin, serait une erreur. Les solutions Saint Vincent sont avant tout des formidables outils de gestion de votre patrimoine.

Mais c'est l'occasion d'apprendre ! Avec les multiples rencontres et animations organisées dans les différents domaines viticoles, tout est fait pour faire aprécier la richesse de cette activité. Les vignerons aiment parler de leur histoire et font découvrir leur travail avec une passion non dissimulée.

"Les gens ne boivent plus !"

En quantité, c'est vrai. Mais question qualité, c'est le contraire que l'on observe. La demande des vins haut de gamme a fortement augmenté en France et dans le monde. Et, de toute évidence, les grands crus français demeurent les leaders mondiaux dans ce secteur.

« La viticulture, 2e excédent commercial français derrière l'aéronautique mais devant les parfums et cosmétiques. »

Les Echos - février 2019

"La vigne va subir les "affres" du réchauffement climatique"

Nous assistons à des dérèglements climatiques entraînant des événements météorologiques plus virulents. Mais forte de ses 2 000 ans d'histoire, grâce aux techniques viticoles et à l'expérience des vignerons, la viticulture a su s'adapter aux aléas de la nature. N'oublions pas que la vigne est une "vieille espèce", qui a, elle aussi, traversé les millénaires en développant ses capacités de survie.

Quoiqu'il en soit, c'est l'exploitant qui porte le risque, il est tenu de verser son loyer chaque année même si la récolte est moins fructueuse.

"Bail de 25 ans, c'est trop long pour moi !"

Le bail à long terme est obligatoire pour bénéficier des avantages fiscaux.

Dans le but de protéger les intérêts des investisseurs, Saint Vincent a fait le choix d'un bail dit "de carrière", d'un minimum de 25 ans, au contraire des baux traditionnels de 18 ans.
Plus long mais mieux pour vous !

"Et si je souhaite revendre mes parts ?"

L'nvestisseur peut vendre ses parts à tout moment. Le GFV est titulaire du bail signé avec le vigneron. Saint Vincent organise le marché secondaire.

"Le foncier viticole, comme l'immobilier, c'est contraignant !"

Le foncier viticole est un investissement immobilier dans lequel il n'y a pas de bâti, donc sans problème de changement d'ampoule ni de frais de ménage dans les parties communes... **Plus de problème de syndic' !**

Le foncier viticole,
la solution
de diversification
patrimoniale
par excellence.

© Saint Vincent - mai 2022

SAINT VINCENT
| INVESTISSEMENT PATRIMONIAL VITICOLE |

www.gfv-saint-vincent.fr

|contact@gfv-saint-vincent.fr|
|7 et 9 boulevard Rembrandt 21000 Dijon|
|03 80 71 55 00|