

## BARNES un acteur majeur des fusions-acquisitions viticoles

*La qualité de conseil reconnue de BARNES en terme d'investissements immobiliers dans des domaines d'exception (haras, domaines de chasse, châteaux...) donne toute légitimité à cette Maison d'étendre sa palette de services sur-mesure à la fusion-acquisition viticole.*

*Le leader de l'immobilier de prestige à l'international se diversifie donc en créant BARNES Vineyards Investment, à destination de trois cibles de clientèle : les investisseurs désireux de diversifier et optimiser leur patrimoine, les sociétés à la recherche de « trophées » pour soutenir leur image, les professionnels souhaitant se développer et les particuliers souhaitant vivre l'aventure entrepreneuriale d'une exploitation viticole.*

### **Une offre sur-mesure respectant l'ADN de BARNES**

BARNES Vineyards Investment offre à ses clients l'expertise, le conseil et la garantie d'un suivi dans les opérations très exigeantes que constituent les investissements viticoles.

Parallèlement à la transaction proprement dite (achat et vente foncier/immobilier + entreprise), cette nouvelle entité propose à ses clients de les accompagner de A à Z dans leur projet.

*« L'exploitation d'un vignoble est à la croisée de la gestion de patrimoine et de l'art de vivre, tout comme la pierre. Il était ainsi naturel que BARNES y apporte son expertise, ajoute Thibault de Saint Vincent, Président. Véritable point fort, la notoriété de BARNES permet de s'adresser à un large portefeuille d'investisseurs. »*

*« Davantage que des actifs, ce qui se négocie c'est un projet entrepreneurial, indique Arnaud Lurton, directeur associé, et ce, grâce à une expertise dans les métiers en lien avec l'élaboration du vin - le travail de la terre, la vinification -, la logistique et la commercialisation. Les investisseurs sont exigeants, prennent le temps d'étudier les dossiers en détail, d'analyser. Nous devons convaincre sur le potentiel et démontrer la solidité du business plan. »*

### **3 possibilités s'offrent aux investisseurs**

*« Pour chaque projet de vie et d'investissement, explique Arnaud Lurton, il existe un vignoble adapté. Chez BARNES Vineyards Investment nous les avons divisés en 3 types de propriétés : « Art de vivre », « Business » et « Trophy asset. » »*

- **« Art de vivre »** : le projet est de se retrouver en famille, pour effectuer une reconversion professionnelle ou avoir une activité secondaire en élaborant une micro-cuvée haut de gamme. Dans ce cas, l'investissement dans un domaine familial avec un bâti résidentiel d'exception et une petite activité viticole facile à gérer (1 à 10 hectares) est conseillé. Il faut alors compter entre 1,5 et 5 millions d'euros. Cet « investissement plaisir » présente l'avantage d'être simple à gérer et ne demande pas une forte implication. En revanche, la rentabilité n'est pas toujours au rendez-vous... mais ce n'est pas ce qui est recherché en priorité.

- **« Business »** : l'objectif est de se diversifier et de réaliser un placement financier et patrimonial. En l'occurrence, il est conseillé d'opter pour un domaine viticole d'une surface importante (10 à 150 hectares), rentable, doté d'un outil de production performant et de circuits de distribution établis. Le budget alloué pour cet investissement s'établit entre 1,5 et 15 millions d'euros.

Cet investissement à la logique financière forte, permet d'amortir rapidement l'acquisition. Pour arriver à cela, il faut, néanmoins, être fortement impliqué.

- **« Trophy » Asset** : l'objectif est, pour les très grandes fortunes et les institutionnels, de faire un placement financier et patrimonial, bénéfique à son image de marque ou à sa notoriété. Les propriétés viticoles ou parcelles de vigne bénéficiant d'une appellation de renommée internationale (Crus Classés du Médoc ou de Saint-Emilion, Premiers Crus et Grands Crus de Bourgogne, Pomerol, Côte-Rôtie, etc.) sont la cible de ce type d'investissement. La rareté de ces domaines implique un budget conséquent à allouer, compris entre 15 et 300 millions d'euros pour des transactions réalisées en *off-market*. Pour obtenir ce type de propriété, il faut être accompagné d'un professionnel qui saura démontrer votre sérieux et convaincre les cédants que vous êtes le bon repreneur.

Malgré des marges importantes et un fort potentiel de plus-value, cet investissement prestigieux est difficile à amortir en raison de son prix de départ très élevé. Il ne laisse place à aucune erreur concernant la qualité du produit fini.

### **Une stratégie patrimoniale judicieuse**

*« S'il sous-entend une notion de passion pour les amateurs de grands crus, l'investissement dans un domaine viticole a également ses éléments de raison : c'est une manière de diversifier ses produits d'épargne tout comme de dégager de la rentabilité et de la plus-value »* note Arnaud Lurton.

- **En matière de patrimoine** : le prix du foncier viticole est en hausse dans la plupart des régions depuis plus de 10 ans. Il a augmenté, en moyenne, de 3,7 % chaque année entre 2008 et 2018 pour toutes les appellations (Source Agrifrance 2019). Sur les appellations les plus prestigieuses, la croissance est encore plus forte : près de 10 % d'augmentation des prix chaque année. Cette tendance est un élément fondamental dans la constitution et le développement de son patrimoine.

- **En matière de rentabilité** : des investissements, bien menés et suivis, peuvent générer des rendements très élevés, permettant ainsi un amortissement relativement rapide des fonds.

### **Des avantages fiscaux conséquents**

Les domaines viticoles font l'objet d'une fiscalité très attractive :

- Lorsque l'on est propriétaire à la fois du bien immobilier et de la société qui l'exploite :
  - On est éligible au dispositif du pacte Dutreil. Qui, sous certaines conditions, notamment un engagement de conservation dans la durée, permet au propriétaire exploitant de transmettre son exploitation à un membre de sa famille, à un salarié, ou même à un repreneur dans des conditions avantageuses fiscalement pour les associés (75% d'exonération, sans plafond).
  - L'actif est considéré comme professionnel et n'entre pas dans la base de calcul de l'IFI.
- Lorsque l'on est propriétaire de parts de GFV ou de toute autre structure ayant la vocation à porter du foncier viticole (GFA, SCEA, SCA), on peut prétendre aux avantages fiscaux suivants :
  - Dans le cadre de l'IFI : Une exonération sur 75% de la valeur des parts jusqu'à 101 897€ et 50% au-delà.
  - Dans la cadre de la transmission (donation ou succession) : un abattement à hauteur de 75% dans la limite de 300 000€ par bénéficiaire et 50% au-delà.

Que l'on décide de le gérer directement ou indirectement ou simplement d'investir dans la vigne pour la mettre à disposition d'un exploitant (GFV), le vignoble est aussi un outil fiscal intéressant, notamment sur le plan de la transmission à ses héritiers.

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>

## Exemples de domaines en vente

### « Art de vivre » - Propriété viticole de 22 ha en appellation Côtes de Bourg



Propriété viticole familiale de 22 ha dont 17,5 ha de vigne, à 40 min au Nord de Bordeaux. Dans un cadre vallonné, cette propriété se caractérise par un vignoble régulièrement replanté, d'un âge moyen de 15 ans et un rendement proche du rendement maximum autorisé par l'appellation, des bâtiments d'exploitation très fonctionnels, une maison de maître de 350 m<sup>2</sup> du XVIII<sup>e</sup> siècle entièrement rénovée (13 pièces), une piscine, du matériel récent (moyenne d'âge : 2 ans) et un réseau de distribution pérenne établi depuis 30 ans. Le compte d'exploitation démontre que cette propriété viticole est bien gérée, dégageant un chiffre d'affaires moyen conséquent, un Excédent Brut d'Exploitation proche de 30%, un Résultat d'Exploitation de 20% et un Résultat Net de 19%.

NB : Le propriétaire peut également céder deux gîtes situés à 5 min à pieds de la maison de maître, l'un de 170 m<sup>2</sup> (4 chambres), l'autre de 100 m<sup>2</sup> (2 chambres), en parfait état et loués une grande partie de l'année. Les gîtes sont au prix de 639 000 €.

**Prix de présentation : 2 450 000 € (hors stock et avances aux cultures)**

### « Business » - Propriété viticole de 55 ha, AOP Côtes de Provence



Cette propriété viticole familiale, de père en fils depuis 4 générations, exploite 55 ha de vignes (40 ha en propriété et 15 ha en fermage) dont 45 ha en appellation Côtes de Provence. Elle est desservie par les grands axes de circulation, située à 40 km de Saint Tropez et à 1h de route de l'aéroport international de Nice : un emplacement de choix à proximité de la RN7. Constitué de quelques ilots de parcelles le long de l'Argens jusqu'aux pieds du massif des Maures, et bien entendu de parcelles entourant le chai et le mas, cette propriété viticole élabore principalement des vins rosés (300 000 bouteilles par an). Le principal bâtiment d'exploitation est une cave de vinification et de stockage moderne, thermo-régulée, et entièrement équipée pour une élaboration en toute autonomie de vins de Provence de qualité. D'une capacité de plus de 800 000 bouteilles, cet outil de production permet d'envisager des projets de développement ambitieux (extension du vignoble ou développement d'une activité de négoce).

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02**

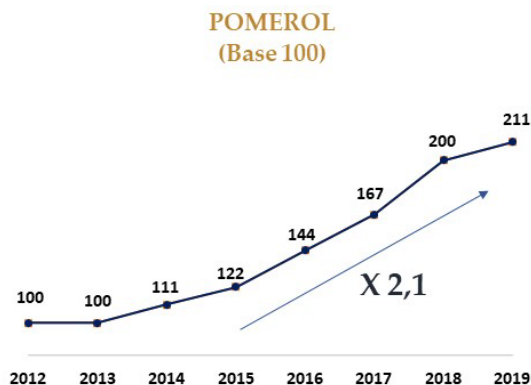
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>



Un réseau de distribution pérenne, équilibré avec 35% d'export, 25% de vente en restauration sur le littoral et 30% de vente au caveau, constitue un autre point remarquable de cette propriété viticole qui valorise ses vins en dehors de la grande distribution et dégage des bénéfices importants (excellent EBE). Le mas provençal de 150 m<sup>2</sup> possède 3 chambres à l'étage et de beaux volumes de réception au rez-de-chaussée.

**Prix de présentation : 12 770 000 € (hors stock et avances aux cultures)**

**« Trophy Asset » en Off-Market exclusivement – Propriété de 9 ha en AOP Pomerol**



*Légende : évolution du prix du foncier viticole en appellation Pomerol*

Grande diversité de terroirs et chai en très bon état permettant une vinification parcellaire

**Prix de présentation : 25 000 000 € (hors stock et avances aux cultures)**

#### Coordonnées

BARNES Vineyards Investment

Laurent Lyothier - Directeur du développement

06 33 03 89 15 / [l.lyothier@barnes-international.com](mailto:l.lyothier@barnes-international.com)

12 rue d'Enghien, 33000 Bordeaux

#### **BARNES en bref...**

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, en vins fins ou dans la constitution de caves d'exception, mais aussi son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Los Angeles, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiatures (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES continue son développement national et international et déploie des bureaux à Porto Cervo et Ko Samui en Thaïlande. En 2019, le réseau BARNES et ses partenaires ont réalisé un volume de ventes de près de 5,5 milliards d'euros.

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>