



« Achetez de la terre, on n'en fabrique plus »
« Buy land, they're not making it anymore »
— MARK TWAIN



Rustmann & Associés

Transactions Viticoles
Vineyard Transactions

1.

NOTRE EXPERTISE OUR EXPERTISE

Nous sommes un cabinet de conseil indépendant, créé en 2007 et reconnu comme l'un des meilleurs spécialistes des transactions viticoles à Bordeaux.

La cession ou l'acquisition d'un vignoble requiert un accompagnement très spécifique, et c'est pourquoi chacun de nos consultants est issu de la filière viticole bordelaise, apportant une expertise technique pointue, mais également une vision économique et stratégique.

Nous intervenons auprès des propriétaires, familles ou entreprises, pour les accompagner dans les grandes étapes de la vie de leur domaine : évaluation et audit, restructuration, agrandissement, cession d'actifs ou de parts de société. En parallèle, nous conseillons les investisseurs pour leur proposer des biens en adéquation avec leur projet, et les accompagner tout au long du processus d'acquisition et du démarrage de l'exploitation. Les ingénieurs agronomes et œnologues de notre équipe peuvent également intervenir en appui à la gestion directe d'un vignoble.

Nos relations privilégiées avec les acteurs du monde viticole nous permettent de disposer d'un portefeuille très large, qu'il s'agisse d'une petite propriété de charme ou d'un Cru Classé dans une appellation prestigieuse.

Nous sommes membre de la Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers, et avons participé à plus d'une cinquantaine d'opérations réussies de fusion-acquisition et transmission de vignobles. Discretion, confidentialité, respect des règles de déontologie font partie de nos valeurs fondamentales. C'est pourquoi nous ne dévoilons pas, sauf accord de leur part, les noms des vendeurs et acquéreurs pour le compte desquels nous intervenons.



We are an independent real estate agency, created in 2007 and recognised as one of the leading specialists in wine transactions in France.

The sale or acquisition of a vineyard requires very specific support, which is why each of our consultants comes from the Bordeaux wine industry, bringing a sharp technical expertise, local market intelligence along with an economic and strategic vision.

We work with chateau owners, families or companies to support them through the lifecycle of their property: evaluation and audit, restructuring, expansion, transfer of assets or company shares. In parallel, we advise investors to offer them properties to suit their project and provide a full service throughout the acquisition process and the start of operations. The agronomists and oenologists on our team can also assist in the direct management of a vineyard.

Our privileged relationships with the local winegrowers allow us to have a broad portfolio, ranging from a small charming property to a Cru Classé in a prestigious appellation.

We are a member of the National Chamber of Financial Expert Advisors and have participated in more than 50 successful vineyard transactions. Respect for confidentiality, strong business ethics and integrity are among our core values. Therefore, we do not disclose the names of the sellers and buyers on whose behalf we act - unless specifically agreed by them.



2.

POURQUOI INVESTIR DANS LE BORDELAIS ? WHY INVEST IN BORDEAUX?

Le nom Bordeaux est mondialement associé au vin. Depuis le XIII^{ème} siècle, ses vins ont été exportés et cette notoriété n'a jamais fléchi. Beaucoup d'autres régions et pays produisent des vins de qualité, souvent à partir des cépages historiques du Bordelais, néanmoins Bordeaux demeure la référence indiscutable.

De par son histoire, la qualité des terroirs, les volumes produits (600 à 700 millions de bouteilles en moyenne chaque année), les talents de ses viticulteurs, le vin de Bordeaux est une valeur sûre, qui a su se renouveler, investir, demeurer à la pointe de l'innovation.

La production est extrêmement diversifiée, depuis les Grands Crus Classés de renommée internationale aux « petits châteaux », et cette vaste gamme fait le bonheur des amateurs. Cette diversité se retrouve dans le marché des transactions. Si la vente de certains châteaux prestigieux fait les gros titres des journaux, avec des valorisations élevées, un acquéreur pourra encore trouver à Bordeaux des propriétés de charme très abordables et produisant des crus délicieux.

Le dynamisme de la ville de Bordeaux, la beauté de l'environnement, la croissance mondiale de la consommation



de vin, renforcent encore davantage la pertinence d'un investissement dans la région. Les motivations sont multiples : diversification patrimoniale, approvisionnement de marchés, propriété d'agrément, reconversion professionnelle...

Une exploitation viticole est un actif patrimonial sûr, bénéficiant d'avantages fiscaux, qui trouve toute sa place dans une logique de diversification de patrimoine et une stratégie de placement à long terme.



The name Bordeaux is associated worldwide with wine. Since the 12th century, its wines have been exported and their reputation has grown steadily. Many other regions and countries produce quality wines, often from the historical Bordeaux grape varieties, but Bordeaux remains the undisputed benchmark.

Through its history, the quality of the "terroirs", the volumes produced (600 to 700 million bottles on average each year), the talents of its winegrowers, Bordeaux wine is a safe bet. The Bordeaux wine industry is at the forefront of innovation and constantly investing in more sustainable wine growing practices.

The production is extremely diversified, from the internationally renowned Grands Crus Classés to the «petits châteaux», and this vast range is a delight for wine lovers. This diversity is reflected in the transaction market. While the sale of some prestigious châteaux at high valuations makes the headlines, a buyer may still find in Bordeaux charming properties that are very affordable and produce delicious wines.

The dynamism of the city of Bordeaux, the beauty of the environment, and the global growth in wine consumption further reinforce the relevance of investing in the region. The motivations are varied: diversification of assets, market supply, owning a leisure property with a hobby vineyard, a career change...

A wine-growing estate is a secure, tax-advantaged asset that is fully integrated into a wealth diversification and long-term investment strategy.



3.

L'ÉQUIPE THE TEAM

Thierry RUSTMANN

Thierry Rustmann a d'abord exercé une carrière d'Avoué à la Cour d'Appel de Bordeaux. Pour des raisons familiales, en 1993 il abandonne la Cour d'Appel pour devenir PDG d'un Grand Cru Classé de 1855 du Médoc. Il siégera au Conseil d'Administration de l'Union des Grands Crus et à celui du Conseil des Grands Crus Classés de 1855.

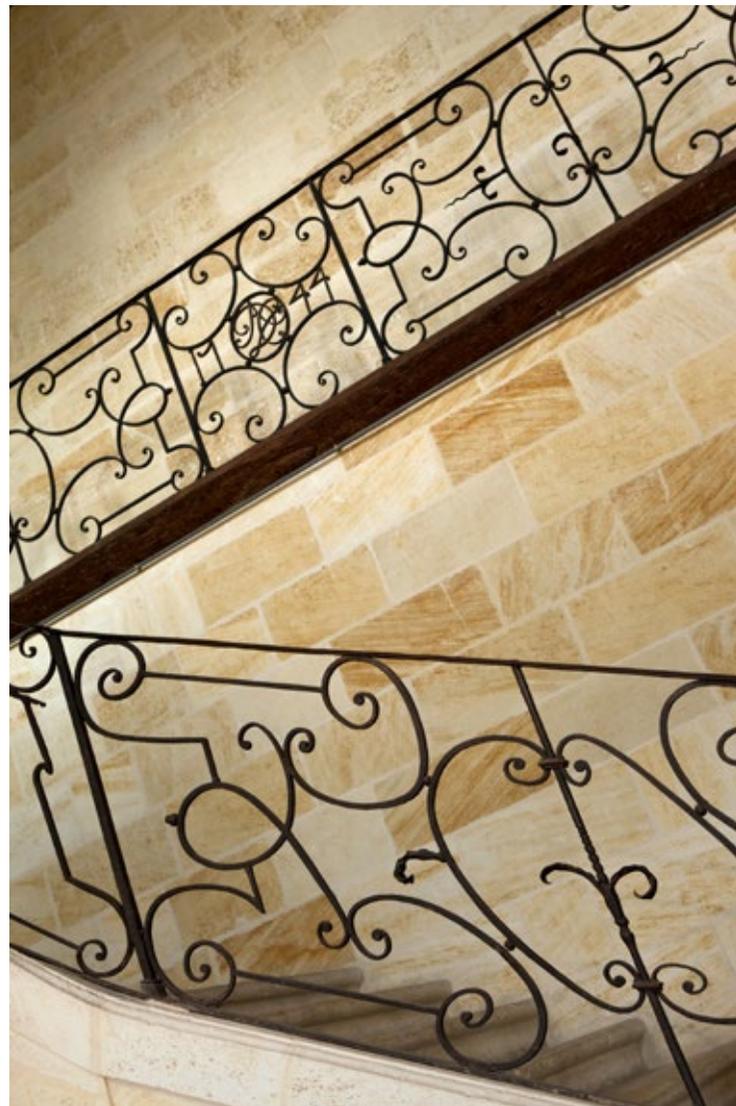
Fort de son expérience de juriste et de sa reconversion dans la viticulture, il accompagne les projets viticoles d'investisseurs et de grandes familles bordelaises dans leur politique de développement ou leurs successions. Ces sollicitations convainquent Thierry de créer en 2007 sa structure de conseil dédiée aux opérations de haut de bilan (acquisitions-cessions) pour la filière viticole.

Aujourd'hui viticulteur à Pomerol, Thierry est également agriculteur en Argentine. Il est Chevalier de l'Ordre du Mérite Agricole depuis 2003.



Thierry Rustmann began his career as a lawyer at the Bordeaux Court of Appeal. For family reasons, in 1993 he left the Court of Appeal to become CEO of a 1855 Grand Cru Classé in the Médoc. He sat on the Board of Directors of the Union des Grands Crus and on the Board of Directors of the Conseil des Grands Crus Classés de 1855.

Combining his experience as a lawyer and his career as a winegrower, Thierry started advising investors and prominent Bordeaux families in their development strategy or their succession-planning. These numerous requests led Thierry to create in 2007 his own Boutique M&A (mergers and acquisitions) advisory firm dedicated to the wine sector, which has grown to become one of the most successful real-estate agencies in the region. Thierry is also a winegrower in Pomerol and a farmer in Argentina.



Florence FORZY-RAFFARD

Diplômée de Sciences Po, elle œuvre pendant 19 ans à la communication internationale du Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux. Elle y acquiert une solide connaissance de l'ensemble de la filière viti-vinicole et de ses acteurs. Durant cette période, elle est aussi élue au Conseil Municipal de Bordeaux, en charge du tourisme. En 2007, désireuse d'élargir son horizon, Florence intègre un grand groupe international, basée en Australie pendant 5 ans, puis à Paris. En 2014, elle est réélue à la Mairie de Bordeaux pour un mandat de 6 ans.

Elle rejoint Rustmann & Associés en 2017, afin de mettre sa connaissance du vin et son réseau international au service des investisseurs amoureux, comme elle, de Bordeaux et de ses vignobles.



With a Masters' Degree in Political Sciences (Sciences Po) Florence spent 19 years with the Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux (The Bordeaux Wine Bureau) as Head of Communications, where she acquired a comprehensive knowledge of the wine industry. Concurrently, she was elected to the Bordeaux City Council, in charge of tourism. In 2007, wishing to broaden her horizons, Florence joined a major international group and was based in Melbourne, Australia for five years, then in Paris. In 2014, she was re-elected to the Bordeaux City Hall for a six-year term. Since joining Rustmann & Associés in 2017 as Senior Partner, her longstanding global network and local reputation have led to numerous successful transactions.



Philippe BROSSEAU

Issu d'une famille vigneronne de Loire-Atlantique, Œnologue, Ingénieur Agronome et Diplômé d'HEC, Philippe Brosseau a travaillé pour Patrick de Ladoucette, puis quinze ans pour LVMH, notamment comme directeur des achats et du développement de Veuve Clicquot. Il a dirigé le Syndicat des Bordeaux & Bordeaux Supérieur, première organisation professionnelle viticole française, avant de gérer une entreprise de prestations de services à la filière viticole.

Philippe a mis ses talents au service de Rustmann & Associés depuis 2017, tout en conservant une activité de consulting destinée aux dirigeants d'entreprises viticoles. Il enseigne également à l'Université de Bordeaux, dans le Master Droit de la Vigne et du Vin.



Born into a winegrowing family from the Loire Valley, Philippe Brosseau is an oenologist, agronomist and HEC graduate. He worked for Patrick de Ladoucette and then for 15 years for LVMH as director of purchasing and development for Veuve Clicquot. He headed the Syndicat des Bordeaux & Bordeaux Supérieur, France's leading professional wine organisation, before managing a company providing services to the wine industry. Philippe has been working for Rustmann & Associés since 2017, while maintaining a consulting role for wine company managers. He also teaches at the University of Bordeaux, in the Master's degree in Viticultural Law.

Bruno EYNARD

Ingénieur Agronome de formation, Bruno Eynard a dirigé un Grand Cru Classé du Médoc pendant plus de deux décennies. Reconnu dans le monde viticole pour ses compétences techniques, il est aujourd'hui consultant et enseigne dans les plus grandes écoles d'ingénieurs. Il a été membre du Conseil d'Administration de l'Union des Grands Crus et du Conseil des Grands Crus Classés en 1855.

Chevalier de la Légion d'Honneur, Bruno est expert judiciaire en viticulture et œnologie auprès de la Cour d'Appel de Poitiers. Il rejoint Rustmann & Associés en 2017 : son expertise technico-économique est particulièrement précieuse pour accompagner cédants et investisseurs.



Bruno Eynard, an agronomist by training, managed a "Grand Cru Classé du Médoc" for more than two decades. Recognised in the wine world for his technical skills, he is now a consultant and teaches in the most prestigious engineering schools. He was a member of the Board of Directors of the Union des Grands Crus and the Conseil des Grands Crus Classés in 1855. Knight of the Legion d'Honneur, he is a legal expert in viticulture and oenology at the Court of Appeal of Poitiers. Bruno joined Rustmann & Associés in 2017; his technical and economic expertise is particularly valuable in supporting sellers and investors.

Éric LEYMARIE

Issu d'une famille emblématique de la région de Saint-Émilion-Pomerol-Fronsac, Éric Leymarie a participé à la direction d'une entreprise de négoce de vins pendant 18 ans. Il a également été partie prenante de la gestion des propriétés familiales. Éric connaît parfaitement le vignoble bordelais, et tout particulièrement les terroirs des appellations de la Rive Droite.

Fort de cette expérience couvrant toutes les fonctions, depuis la production jusqu'à la commercialisation, Éric rejoint l'équipe de Thierry Rustmann en 2011. Depuis, il accompagne cédants et investisseurs potentiels dans la bonne conduite des transactions.



Born into a famous family from the Saint-Émilion-Pomerol-Fronsac region, Éric Leymarie was involved in the management of a wine trading company for 18 years. He was also part of the managing team of family properties. Eric knows the Bordeaux vineyards perfectly, and in particular the terroirs of the appellations of the Right Bank.

With experience in all functions, from production to marketing, Eric joined Thierry Rustmann's team in 2011. Since then, he has assisted sellers and potential investors in the proper conduct of transactions.

De gauche à droite (*From left to right*) :
Philippe Brosseau, Bruno Eynard,
Thierry Rustmann, Florence Forzy-
Raffard, et Eric Leymarie





Rustmann & Associés

Transactions Viticoles
Vineyard Transactions

Retrouvez-nous sur www.rustmann-chateaux-vignobles.com
pour découvrir notre portefeuille de biens ainsi que les transactions réalisées.

See <https://en.rustmann-chateaux-vignobles.com>
to discover our portfolio of properties as well as our latest achievements.

CONTACTS

Tel :
+ 33 (0)5 56 03 32 53

E-mail :
contact@rustmann-et-associés.com

Adresses :
24, cours de l'Intendance – 33000 Bordeaux
Château Beausoleil – 33500 Pomerol
FRANCE



Carte Professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerces: N° CPI 3302 2016 000 006 341 | N° Identification : 503 659 286 RCS Bordeaux

Rustmann & Associés est membre de la Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers (CNEF). La CNEF regroupe des professionnels de la finance, Conseillers-Experts financiers, professionnels libéraux au service des chefs d'entreprises et des particuliers. C'est la garantie d'une prestation de qualité dans tous les domaines de la finance.

Professional real estate agent: CPI N° 3302 2016 000 006 341 | Identification N°: 503 659 286 RCS Bordeaux

Rustmann & Associés is also a member of the National Chamber of Financial Expert Councils (CNEF). The CNEF brings together finance professionals, financial advisors and professionals working for business leaders and individuals. This is the guarantee of a quality service in all areas of finance.