SCPI

LF Les Grands Palais

Investir dans le patrimoine viticole français

Une SCPI accessible dès 251€
Equivalent à une part.

Risque de perte en capital, de liquidité et de variation des revenus potentiels. Durée de placement recommandée : 20 ans.
COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL DESTINÉE AUX CLIENTS NON PROFESSIONNELS AU SENS DE LA DIRECTIVE MIF.

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Source : 31 décembre 2025.

Investir dans le riche patrimoine viticole français

Le territoire français bénéficie d'une géographie propice à la culture viticole, avec plus de 750 000 hectares de culture[1] répartis sur 10 bassins. Gage de qualité et d'un savoir-faire national reconnu, le territoire compte plus de 360 Appellations d'Origine Protégée (AOP[2]). Enfin, la rareté de ces terroirs d'exception, cumulée à une demande importante des vins premium à l'international, comme l'illustre les exportations importantes de vins français, entraînent une hausse des prix du foncier des AOP les plus prestigieuses.

Ainsi, La Française REM vous propose d'investir dans la SCPI LF Les Grands Palais, première SCPI viticole du marché. Cette SCPI vous offre l'opportunité d'allier passion pour le vin et placement de diversification patrimoniale. Composée de propriétés viticoles recherchées, souvent inaccessibles à titre individuel, elle permet également de soutenir la filière viticole française, pour que les vignerons puissent se concentrer sur leur cœur de métier : la production de vins d'excellence. La SCPI a d'ores et déjà réalisé des investissements dans le Bordelais et la Champagne et poursuit son développement. Elle s'engage par ailleurs à promouvoir une croissance économique respectueuse de l'environnement et vise à préserver la biodiversité et les écosystèmes des vignobles.

Avec une équipe d'experts dédiée et plus de 45 ans d'expérience en investissement viticole, La Française REM met à disposition son savoir-faire reconnu pour assurer la gestion et la pérennité de ces actifs d'exception. En complément, les investisseurs de LF Les Grands Palais ont la possibilité d'adhérer au Club des Propriétaires de Grands Crus, leur offrant l'opportunité d'acquérir un certain nombre de lots de vins à des tarifs préférentiels*.

Investir dans LF Les Grands Palais avec La Française REM, société de gestion historique, c'est accéder à un patrimoine viticole renommé et participer activement à la préservation des terroirs français.

Guillaume ALLARD
Président de La Française Real Estate Managers

LF LES GRANDS PALAIS

Patrimoine foncier viticole

Un patrimoine haut de gamme en termes d'AOP et de terroirs bénéficiant sur le long terme d'un potentiel de valorisation attractif et permettant de soutenir la filière viticole française, avec des exploitants renommés.

Placement financier passionnant

Une solution permettant d'allier investissement patrimonial et passion pour le vin.

La SCPI est un produit pouvant présenter un risque de concentration géographique, offrant une faible liquidité et présentant un risque de perte en capital. *Compte tenu de l'activité viticole sous-jacente et notamment des aléas climatiques (gel, grêle…) auxquels elle peut se trouver soumise, cette faculté pourra se trouver limitée voire suspendue.
Source La Française : 31/12/2025. [1]Organisation internationale de la vigne et du vin (OIV). [2]Appellation d'Origine Protégée.

SE CONSTITUER UN PATRIMOINE FONCIER VITICOLE

Acquérir une propriété viticole est loin d'être accessible à tous. Créée en 2018, la SCPI LF Les Grands Palais est la **première SCPI du marché qui permet d'accéder à un investissement viticole diversifié** et ce sans aucun souci de gestion, en contrepartie de quelques frais annuels.

Avec un cœur d'investissement basé sur des Appellations d'Origine Protégée et des terroirs recherchés en France, son patrimoine immobilier permet aux investisseurs :

- de devenir indirectement propriétaires de **propriétés viticoles** assis sur des terroirs de grandes renommées,
- d'investir dans une SCPI à **potentiel de création de valeur,**
- et d'obtenir de **potentiels revenus complémentaires.**

La SCPI LF Les Grands Palais vise à s'exposer sur différentes régions et propriétés viticoles françaises, afin de profiter de la diversité et de la qualité du terroir national. À l'investissement, la SCPI sélectionnera les actifs en fonction des critères suivants :

- des **terroirs** qualitatifs sur lesquels sont produits de grands vins
- des **exploitants** renommés & passionnés
- des caractéristiques **environnementales & sociales**

La Française, un expert reconnu en investissement viticole

Depuis plus de 40 ans, La Française propose à ses clients d'investir dans des domaines viticoles ciblés (Bordeaux, Bourgogne, Vallée du Rhône, Champagne, Provence…) en alliant prestige, performance et création de valeur potentielle, en contrepartie d'un risque de perte en capital.

+40 ans
de savoir-faire

+40
Propriétés viticoles acquises et gérées

~600 ha
de vignes dans toute la France

6
régions viticoles représentées

Source : La Française 31/12/2025

La possibilité de devenir membre de l'Association du Club des Propriétaires de Grands Crus

La Française vous offre l'opportunité d'allier investissement et plaisir, en **devenant membre du Club des Propriétaires de Grands Crus.** Vous bénéficierez d'une **faculté d'achat de vin à un tarif "propriétaire"*** et d'un **grand choix de vins des domaines investis.** Cette faculté s'exercera annuellement sur le site internet de l'association. Cette possibilité, d'achat à tarif préférentiel, est laissée à votre discrétion et selon votre capacité d'achat, calculée en fonction du montant investi dans les véhicules gérés par La Française.

L'abus d'alcool est dangereux pour la santé. À consommer avec modération.
*Compte tenu de l'activité viticole sous-jacente et notamment des aléas climatiques (gel, grêle…) auxquels elle peut se trouver soumise, cette faculté pourra se trouver limitée voire suspendue.

Photos non contractuelles.
Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

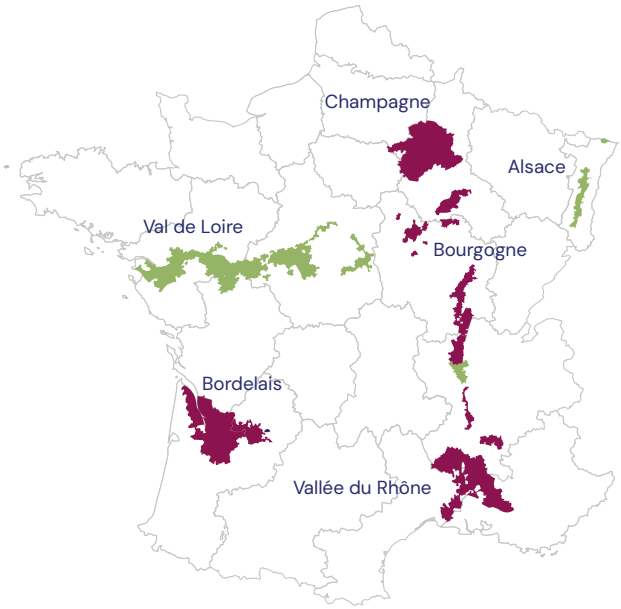
AOP Champagne
Hautvillers (51)

UN PATRIMOINE & DES LOCATAIRES DE QUALITÉ

Investir dans LF Les Grands Palais, c'est devenir indirectement et collectivement propriétaire d'un patrimoine composé de terroirs reconnus en France.

3 propriétés
en régions Bordelaise & Champagne

~5,2 hectares



Exemples de zones d'investissement prioritaires
Exemples de zones d'investissement secondaires

Vignes AOP Saint-Estèphe
Région bordelaise (33)

Source des données de la SCPI - La Française: 31/12/2025

AOP Pomerol
Région bordelaise (33)

Photos non contractuelles.
Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

PERFORMANCES

La performance d'une SCPI est liée à deux potentielles sources de revenus : les loyers et les plus-values à la revente des immeubles, le cas échéant. Le TRI[1] (Taux de rentabilité interne) et le TD[2] (Taux de distribution) sont des indicateurs qui permettent d'analyser la performance d'une SCPI. LF Les Grands Palais, c'est aussi une SCPI qui mise sur le potentiel de création de valeur de ses acquisitions, avec des expertises amenées à évoluer significativement dans le temps. Depuis 2020, son prix de part a augmenté de 11,5%.

1,34 % **TRI[1] 5 ans**

0,50% **Taux de Distribution 2025 (TD[2])**

3,8% **Performance Globale Annuelle (PGA[3])**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Historique des performances[2] / Évolution du prix de part

2021	2022	2023	2024
0,81% / 4%	0,93% / 3,3%	0,95% / 3,8%	0,72%

Risque de perte en capital

Risque de variabilité des revenus potentiels

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

5 164 680 M€
Capitalisation

188
Associés

1 115 €
Prix de souscription

FR0014006MO7
Code ISIN

1 025,80 €
Valeur de retrait

1er jour du mois
suivant le mois de souscription
Délai de jouissance

Source des données de la SCPI - La Française : 31/12/2025

[1]TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais, avec à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période. [2]Depuis 2021, le TD (Taux de distribution) est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Ancienne méthode de calcul, le TDVM (Taux de distribution sur la valeur de marché) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part en plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. [3]PGA (Performance globale annuelle) correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

FRAIS

COMMISSION DE SOUSCRIPTION 8% HT[5] MAX.
soit 9,6% TTC[5] (incluse dans le prix de souscription)
Frais couvrant les coûts liés à la commercialisation, à la collecte du fonds et à l'acquisition des biens immobiliers pour le compte de la SCPI.

COMMISSION DE GESTION 12% HT MAX.
soit 14,4% TTC du montant hors taxes des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société.
Frais couvrant la gestion quotidienne des actifs et la commercialisation des parts.

COMMISSION ACQUISITION/CESSION 4% HT
soit 4,8% TTC max. du prix (hors taxes, droits et frais) de l'actif immobilier, ou, en cas d'acquisition ou de cession de droits sociaux de sociétés détenant les actifs, de la valeur conventionnelle (hors taxes, droits et frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux. La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.
Frais liés à la gestion du processus d'acquisition et de revente des actifs.

COMMISSION DE TRAVAUX 5% HT
soit 6% TTC max. du montant TTC des travaux réalisés.
Frais destinés au suivi et au pilotage de l'entretien et de la rénovation du patrimoine immobilier.

Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.la-francaise.com.

LE SAVIEZ-VOUS ?

LF Les Grands Palais est **classée article 8 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et vise à promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, ainsi qu'à préserver et restaurer les écosystèmes terrestres.**

Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

La SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité (réchauffement climatique, biodivesité...). *Les annexes RTS (norme technique réglementaire) sont disponibles dans la note d'information et dans le rapport annuel de la SCPI accessibles au lien suivant : www.la-francaise.com*

SFDR (Sustainable Finance Disclosure) : le règlement européen (UE) 2019/2088 a pour objectif d'harmoniser et de renforcer les obligations de transparence applicables aux acteurs qui commercialisent certains produits financiers. PAI (Principales Incidences Négatives) : les principales incidences négatives, correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

L'investissement viticole est un placement de diversification. Il existe différents moyens d'investir : en direct, via des Groupements Fonciers Viticoles et plus récemment via la SCPI LF Les Grands Palais.

UNE SCPI, C'EST QUOI ?

Une **Société Civile de Placement Immobilier** est un produit financier permettant de faciliter l'accès à l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique, santé, éducation, etc.). En contrepartie de frais annuels, la **gestion est entièrement assurée par une société de gestion**, telle que La Française Real Estate Managers.

C'est un placement collectif : chacun peut y investir à hauteur de sa capacité et devenir ainsi **indirectement et collectivement «propriétaire» d'immeubles.**

1. Les **épargnants** achètent des parts de SCPI et deviennent associés.
2. La **SCPI** est quotidiennement gérée par une société de gestion, qui achète des immeubles et s'occupe de la gestion immobilière et locative.
3. Le **patrimoine** génère des potentiels loyers et d'éventuelles plus-values à la revente des immeubles. Les revenus sont redistribués de manière trimestrielle aux associés.

Risque de perte en capital — Risque de variabilité des revenus potentiels

Risque de liquidité — Durée de placement recommandée : 20 ans

*En cas de recours à l'emprunt:le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. **En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

Risque de marché : la SCPI est composée de différentes propriétés viticoles dont la valeur est soumise à l'évolution des marchés immobiliers et vitivinicoles dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, en fonction d'évolutions générales du marché ou de facteurs locaux. Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, commerces, viticole, etc.) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, risque de variabilité des revenus, capital investi non garanti, risque de contrepartie (marché locatif, défaillance des exploitants, risques climatiques), risque de liquidité moindre comparée aux actifs financiers (produit non coté), risque lié à la gestion discrétionnaire, risque lié à l'endettement (auquel la SCPI peut recourir), risque de concentration géographique (le patrimoine de la SCPI pourra être composé d'un nombre limité d'actifs viticoles ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant sa phase initiale). Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine (durée de placement minimale recommandée de 20 ans). Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet www.la-francaise.com.

Source : La Française 31/12/2025. [1]ASPIM, 31/12/2025 La Française Real Estate Manager fait partie des leaders en termes de capitalisation des SCPI. Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

LA FRANÇAISE REM, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE

L'un des acteurs incontournables de l'immobilier collectif[1]

25,9 Mds € d'encours

3 pôles en Europe
France, Allemagne et Royaume-Uni

+200 experts
en gestion & investissement

+1 900 actifs immobiliers
& **+6 000** locataires

*Une société du groupe La Française, pôle d'expertise de gestion d'actifs de **Crédit Mutuel Alliance Fédérale**.*

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF No GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014 - www.amf-france.org. La SCPI LF Les Grands Palais a reçu le visa AMF SCPI n°19-30 en date du 29 novembre 2019. La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 - www.acpr.banque-france.fr ; et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Île-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce.

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale