SCPI VITICOLE

LF LES GRANDS PALAIS

Accéder à un placement plaisir reposant sur l'une des richesses du patrimoine français : ses vignobles.

Se constituer un patrimoine foncier viticole selon sa capacité d'investissement.

Choisir une classe d'actifs au potentiel de création de valeur pour **diversifier son patrimoine**.

Allier sa passion pour le vin tout en finançant le **développement du patrimoine foncier viticole français**.

Mutualiser les risques locatifs de l'investissement grâce au placement SCPI.

La SCPI est un produit pouvant présenter un risque de concentration géographique, offrant une faible liquidité et présentant un risque de perte en capital.

LA FRANÇAISE

Convictions et stratégie d'investissement

Le marché foncier viticole est marqué par les tendances du marché du vin, qui s'est mondialisé ces dernières années. **Son offre demeure limitée** en quantité, là où **la demande est en constante augmentation** (source OIV 2021).

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*. **Les investissements ciblés par la SCPI reposent sur des Appellations d'Origine Protégée** (AOP) et des Terroirs recherchés.

Acquérir une propriété viticole est loin d'être accessible à tous. Avec LF Les Grands Palais, un investissement viticole diversifié est rendu possible dès 1 115 € et ce sans aucun souci de gestion, en contrepartie de frais annuels. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

**La SCPI pourrait ne pas être pleinement diversifiée pendant la phase de constitution de son patrimoine.*

Photo non contractuelle - investissement ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions.

Elle se dit qu'investir dans la terre pourrait être une bonne opportunité.

Expertise

Depuis 40 ans, La Française propose à ses clients d'investir dans des domaines viticoles ciblés (Bordeaux, Bourgogne, Vallée du Rhône,…). Cette solution d'investissement allie **prestige, performance et création de valeur potentielles**, en contrepartie d'un risque de perte en capital.

Aujourd'hui, La Française innove une fois de plus en lançant **une solution accessible et mutualisante** : la première SCPI du marché dédiée à l'investissement viticole.

UN EXPERT RECONNU

+40 ans
d'expérience
et de savoir-faire

+40
Propriétés viticoles
acquises et gérées

Source La Française REM - décembre 2023

UN VÉRITABLE SAVOIR-FAIRE

6
régions viticoles
représentées

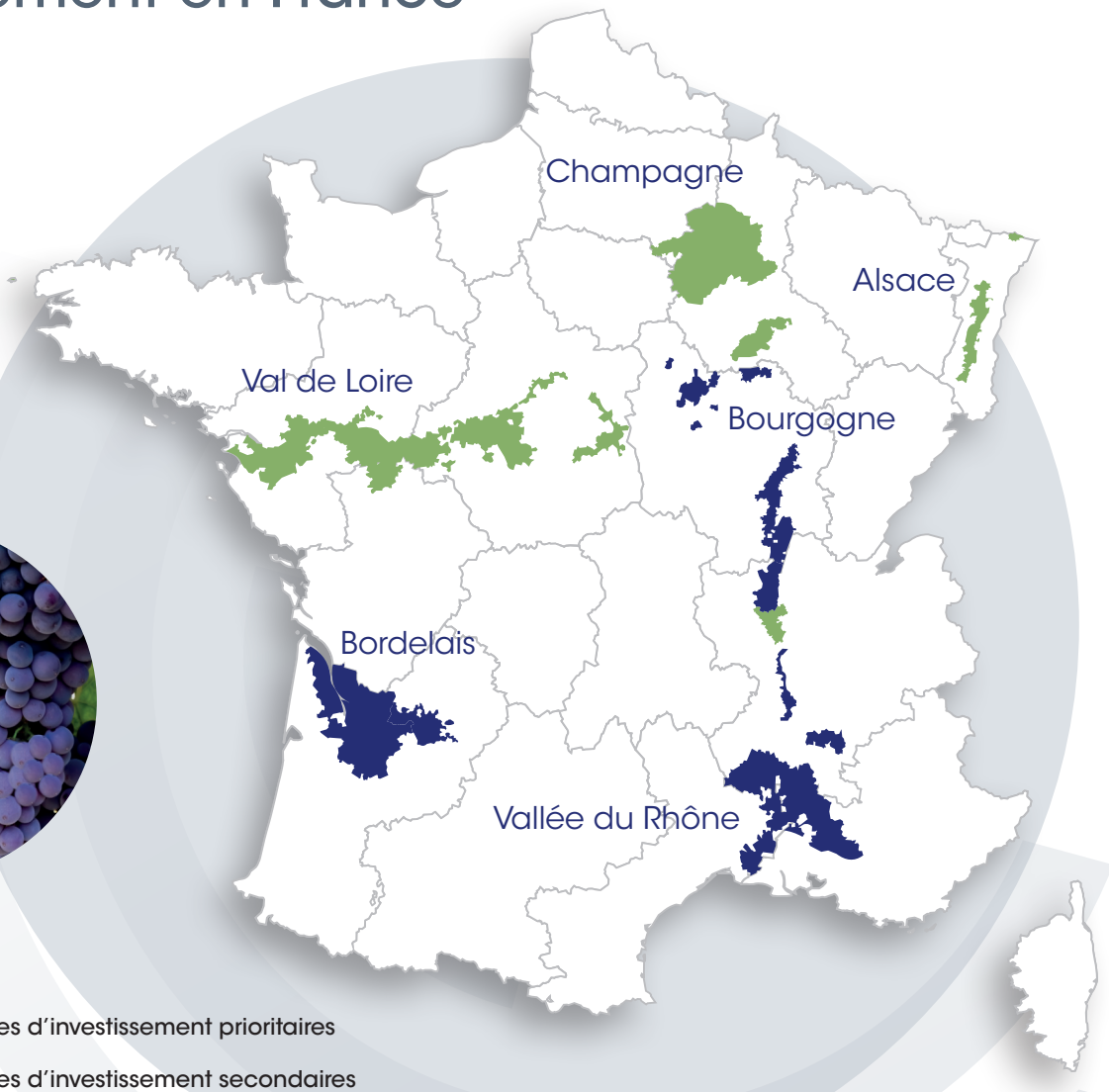
4 200
investisseurs
particuliers

UNE PRÉSENCE DANS DE NOMBREUX VIGNOBLES

≃ 600 ha
dans toute la France

≃ 335 M€
d'actifs gérés
(en termes
de capitalisation)

Investissement exclusivement en France



Exemples de zones d'investissement prioritaires

Exemples de zones d'investissement secondaires

Ces exemples de zones d'investissement ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions.

AVERTISSEMENT À INVESTISSEUR

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 20 ans. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Risque de contrepartie : L'essentiel des revenus courants de la SCPI provient de la location des propriétés viticoles détenues directement ou indirectement. De ce fait, les revenus seront liés à la fois à l'évolution générale et locale des marchés locatifs concernés et au risque de défaillance des exploitants, de vacance d'exploitation et/ou de contentieux. Il est à noter également que les risques liés aux aléas climatiques (gel, grêle ou autres aléas climatiques) ainsi que les incendies, actes de vandalisme ou dégradations peuvent fragiliser l'exploitant et dévaloriser le foncier à long terme.

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, en particulier, que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, en fonction d'évolutions générales du marché ou de facteurs locaux. Ces risques sont présents et leur survenance peut entrainer une baisse de la valeur de la part de la SCPI. Conformément à la politique d'investissement et à l'objectif de gestion, la SCPI va acquérir des propriétés viticoles qui seront louées par bail rural à long terme. La SCPI envisage de détenir ces actifs pendant toute la durée du bail et n'envisage leur cession qu'au terme de ce bail. Si la SCPI devait céder une propriété pendant le cours de son bail, elle serait confrontée à un marché des propriétés agricoles occupées peu liquide. Le prix de cession pourrait alors tenir compte d'une décote de liquidité, selon les régions, liée à la durée du bail restant à courir.

Risque lié à la concentration : Le patrimoine immobilier de la SCPI, constitué progressivement, pourra être composé d'un nombre limité d'actifs viticoles ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant sa phase initiale. De ce fait, la SCPI sera exposée à un risque de concentration. A l'issue d'une période de 3 ans à compter de l'ouverture de l'offre au public, le patrimoine de la SCPI devra être composé d'au moins deux propriétés viticoles distinctes. La part de l'une de ces propriétés ne pourra excéder 60 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

■ ■ ■

AVERTISSEMENT À INVESTISSEUR (suite)

Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des domaines viticoles sous-jacents et de leurs répartitions géographiques et appellations du portefeuille de la SCPI. La SCPI s'autorisant à n'être exposée qu'à 2 exploitants au minimum, elle peut perdre tout ou partie de ses revenus en cas de difficulté d'un seul exploitant. Ces objectifs ne sont pas garantis.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : Le style de gestion pratiqué par la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs viticoles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants.

Risque lié à la liquidité : La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. 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. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat ou à la souscription.

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement sont précisées dans le paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information. Le recours à l'endettement a pour effet d'augmenter la performance potentielle de la SCPI mais également les risques de perte en capital.

Risque de perte en capital : La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

L'abus d'alcool est dangereux pour la santé.
À consommer avec modération.

Caractéristiques

Forme juridique	SCPI - Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Date de création	17/12/2018
Prix de souscription	1 115 € (commission de souscription incluse)
Minimum de 1re souscription des associés	1 part
Durée de placement recommandée	20 ans
Délai de jouissance	le 1er jour suivant le mois de souscription
Fréquence de distribution / valorisation	Annuelle
Date limite de souscription pour être éligible à la faculté d'achat de vin de l'année de souscription	31 août (source : La Française REM)
SRI	1 2 **3** 4 5 6 7 L'indicateur synthétique de risque suppose une détention du produit supérieure aux 20 ans recommandés. L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part à satisfaire une demande de rachat. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7.
Commission de souscription	8 % HT (soit 9,6 % TTC*)
Commission de gestion	12 % HT maximum (14,4 % TTC*) du montant HT des produits locatifs et financiers nets encaissés
Commission d'acquisition ou de cession immobilière	• 4 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, • 4 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits ou de cession immobilière et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	5 % HT maximum (soit 6 % TTC*) du montant TTC des travaux réalisés.
Commission en cas de cessions de parts	• Sans intervention de la société de gestion : forfait de 65,94 € HT par cessionnaire ou par bénéficiaire • Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : 6,25 % HT sur le prix total, dû par le vendeur
Expert immobilier	Les Cinq Sens
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Deloitte & Associés
Politique d'investissement	La SCPI vise à constituer un patrimoine foncier agricole composé de différentes propriétés viticoles qui seront louées par bail rural à long terme (25 ans) à des exploitants. Les zones géographiques ciblées seront situées en France et sélectionnées parmi les zones géographiques bénéficiant d'un fort potentiel économique en termes de rareté des actifs (Appellations d'Origine Protégée AOP, secteur géographiquement délimité et droits à produire contingentés).

La souscription donne droit à l'associé de devenir membre de l'Association des Propriétaires de Grands Crus.

La note d'information de la SCPI LF Les Grands Palais a reçu le visa AMF: SCPI n°19-30 en date du 29/11/2019. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément de l'AMF n° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE, du 24/06/2014 (www.amf-france.org). Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller. La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR (site internet : www. acpr.banque-france.fr) sous le numéro 18673X pour les services de réception-transmission d'ordre et de conseil en investissement.

**Au taux de TVA de 20 % actuellement en vigueur*

Depuis plus de 40 ans, **le Groupe La Française développe des expertises spécifiques** d'Asset Management pour compte de tiers.

Organisé autour de **2 piliers** que sont les **« actifs financiers »** et les **« actifs immobiliers »**, La Française se développe auprès d'une clientèle **institutionnelle et patrimoniale en France et à l'international.**

La Française gère plus de 45 milliards d'euros d'actifs à travers ses implantations à Paris, Francfort, Hambourg, Londres, Luxembourg, Madrid, Milan, Séoul et Singapour. (30/06/2023)

En tant qu'**acteur responsable** et par une approche de long terme, le Groupe intègre les défis de demain pour forger ses convictions d'aujourd'hui.

La Française bénéficie de la solidité de son actionnaire, le Crédit Mutuel Nord Europe (CMNE), membre du Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

Les informations contenues dans ce document ne constituent pas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'informations et données chiffrées sont considérés comme exacts au jour de leur établissement en fonction du contexte économique et financier du moment, et reflètent le sentiment à ce jour du Groupe La Française sur les marchés et leur évolution. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification.

LA FRANÇAISE

www.la-francaise.com

128 boulevard Raspail 75006 Paris - France - Tél. +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax +33 (0)1 44 56 11 00
399 922 699 RCS PARIS

K10059 - Janvier 2024 - Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la Directive MIF II. Crédits photos : C. Goussard - Fotolia - Getty images.