

Impression à partir d'une page du site internet de l'AMF

12 mars 2025

Dans le but de protéger les épargnants, l'Autorité des marchés financiers tient à rappeler à l'ensemble des acteurs impliqués dans la distribution ou la promotion des SCPI leurs obligations conformément à la réglementation en vigueur sur la commercialisation

Ces derniers mois, l'AMF a constaté la multiplication de discours commerciaux déséquilibrés et parfois trompeurs dans le cadre de la distribution de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). L'Autorité rappelle que les différents acteurs impliqués, que ce soient les sociétés de gestion de portefeuille ou les distributeurs, dont notamment les conseillers en investissements financiers, sont tenus à des obligations de bonne information des épargnants. L'information qu'ils diffusent doit être claire, exacte et non trompeuse, les manquements à ce principe étant susceptibles d'engager la responsabilité de l'acteur concerné, et de faire l'objet de sanctions disciplinaires.

La réglementation impose en particulier :

- une communication commerciale équilibrée, faisant mention des risques inhérents aux SCPI (par exemple le risque de liquidité) dès lors que les avantages potentiels sont présentés ;
- un discours promotionnel qui ne soit pas bâti exclusivement ou principalement sur les performances passées. Dans la mesure où celles-ci ne préjugent pas des



performances futures, elles ne peuvent être présentées qu'au même titre que les autres caractéristiques des SCPI, sans priorité sur ces dernières ;

- des indicateurs de performance respectant les règles s'agissant de leur mode de calcul et des périodes présentées. Il n'est, par exemple, pas autorisé de communiquer sur la performance d'une SCPI ayant moins de 12 mois d'historique. Toute communication sur le taux de distribution d'une SCPI (ratio des dividendes versés en année n sur le prix de la part au 1^{er} janvier de l'année n) doit être systématiquement accompagnée d'un indicateur de performance plus globale calculé sur la même période, le taux de distribution ne donnant qu'une information partielle sur la performance réelle de la SCPI. Il peut même être trompeur puisque ce taux augmente faiblement lorsque le prix de la part diminue, toutes choses égales par ailleurs, alors même que la valeur des parts détenues par les associés existants de la SCPI a diminué.

**Mots
clés**

COMMERCIALISATION

PRODUITS FINANCIERS

CONSEIL EN INVESTISSEMENT

OBLIGATION D'INFORMATION

SUR LE MÊME THÈME

 S'abonner à nos alertes et flux RSS

