



Philippe Sourlas
Secrétaire Général Adjoint

M. Frédéric BÔL
Président
ASPIM
9 Avenue de Friedland
75008 PARIS

Paris,

Sujet: Commercialisation de parts de SCPI financées à crédit

Monsieur le Président,

Comme vous le savez, la commercialisation des produits peu liquides auprès des clients non professionnels constitue l'une des priorités de supervision de l'AMF de l'année 2025.

L'attention de l'AMF a été attirée sur les pratiques de commercialisation (notamment au travers de la fourniture du service de conseil en investissement) de SCPI financées avec crédit dans le cadre d'une offre groupée. Dans cette situation, il convient de rappeler qu'en application des articles L.533-13¹ et L. 541-8-1² du code monétaire et financier, les critères permettant à vos adhérents de définir si cet investissement est adéquat doivent inclure la présence et les caractéristiques du crédit associé à l'acquisition des parts de SCPI recommandées.

En effet, le financement via un crédit peut significativement influencer sur le niveau de risque de l'investissement global, notamment en matière (i) de pertes potentielles en capital puisque celui-ci peut les amplifier – allant jusqu'à créer un risque de perte en capital au-delà du capital initialement investi par le client et (ii) de liquidité en rendant potentiellement la sortie de cet investissement plus complexe qu'un investissement dans une SCPI sans crédit associé.

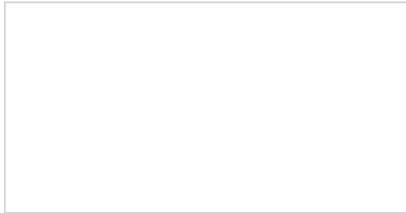
Dans ce contexte, les distributeurs devraient faire l'objet d'une vigilance accrue notamment lorsqu'ils fournissent des conseils en investissement à certaines typologies de clients tels que les clients

¹ « Lorsque la fourniture du service d'investissement mentionné au 5 de l'article L. 321-1 conduit à recommander une offre groupée au sens de l'article [L. 533-12-1](#), les prestataires autres que les sociétés de gestion de portefeuille veillent à ce que l'offre groupée dans son ensemble soit adéquate. »

² « Lorsque le conseil mentionné aux 1° ou 3° du I de l'article L. 541-1 conduit à recommander une offre groupée au sens de l'article L. 533-12-1, les conseillers en investissements financiers veillent à ce que l'offre groupée dans son ensemble corresponde aux besoins de leurs clients »

présentant un profil de risque défensif et/ou des besoins en liquidité (non couverts par des revenus et patrimoines élevés leur permettant de répondre à ces besoins) pour lesquels de tels instruments financiers devraient a priori être présumés inadéquats.

Je vous saurais gré de bien vouloir partager le présent courrier à vos adhérents concernés, et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



Philippe Sourlas



Signature(s) électronique(s) du présent document

La version originale de ce document est sous forme électronique, par conséquent les signatures ci-dessous doivent impérativement être vérifiées électroniquement à l'aide d'un logiciel adapté comme Adobe Reader™ ou Adobe Acrobat Reader DC™. Si un message d'avertissement apparaît, la raison peut être liée à l'absence de confiance du logiciel de vérification dans l'autorité de certification qui a délivré le certificat utilisé pour signer le document. Pour accorder votre confiance à l'autorité de certification de la plate-forme Sunnystamp, le plus simple est de télécharger le certificat racine de confiance et de suivre les instructions d'installation. A noter que les logiciels de lecture de documents PDF en mode Web ou mobile n'affichent pas les détails relatifs aux signatures électroniques. Pour toute question, merci de nous écrire à l'adresse support@lex-persona.com.

The original version of this document is in electronic form, so the below signatures must always be verified electronically using appropriate software such as Adobe Reader™ or Adobe Acrobat Reader DC™. If a warning message appears, the reason may be related to the absence of trust of the verification software in the certificate authority that issued the certificate used to sign the document. To trust the Sunnystamp Platform Certification Authority, the easiest way is to download the trusted root certificate and follow the installation instructions. Note that PDF reading software in web or mobile mode does not display the details of digital signatures. If you have any questions, please write to us at support@lex-persona.com.