

SCPI & outils de gestion de la liquidité

AIFM 2

-

Cas des SCPI avec fonds de remboursement

V CK / 9 avril 2026

Bien que les SCPI soient considérées comme des fonds fermés, l'AMF estime que les SCPI avec fonds de remboursement (« FdR ») doivent cependant mettre en œuvre 2 outils de gestion de la liquidité (« LMTs ») équivalents à ceux prévus par l'annexe de la directive AIFM 2 et compatibles avec le régime propre de la SCPI (et ce afin de limiter tout risque de requalification, l'utilisation du FdR pouvant être considérée comme une fenêtre de liquidité).

Quelles sont les SCPI concernées ?

Toutes les SCPI prévoyant un FdR dans leur note d'information (possibilité ou déjà doté) sont concernées. En revanche, ce sont les SCPI avec FdR doté qui sont « *prioritaires* » en ce qui concerne la mention des 2 LMTs dans leurs documents constitutifs (= note d'information + statuts).

Quels sont les outils équivalents ?

Le fonctionnement du FdR peut déjà intégrer des LMTs si :

- ✓ 1^{er} LMT : Prix de retrait du FdR prévoyant une décote par rapport à la valeur de réalisation = assimilé à des frais de rachat acquis au fonds ;
- ✓ 2^{ème} LMT : Plafond du FdR fixé par l'assemblée générale = assimilé à un plafonnement en montant. Nous sommes conscients, d'une part, que ce montant ne figurera pas dans la note d'information en amont du passage en AG et, d'autre part, qu'il ne s'agit pas à proprement parler d'un « gate » au sens d'AIFM (les rachats ne pouvant pas excéder ce plafond). Néanmoins, nous avons fait le choix de ne pas complexifier davantage le fonctionnement du FdR et, par conséquent, la compréhension pour les associés.

Quelle rédaction est à insérer dans les documents constitutifs ?

Les SCPI concernées devront prévoir une formulation type, similaire dans la note d'information et les statuts :

« En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- *La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'AG sur proposition de la SGP ou par la Société de Gestion [selon les résolutions*

présentées en AG par les SGP], par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;

- *Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »*

Quel est le calendrier de mise en conformité ?

L'AMF encourage, en priorité, les SCPI doté d'un FdR à prévoir au plus tôt les mentions dans les statuts.

Néanmoins, l'AMF est consciente : (i) que la SCPI reste un fonds fermé (avec FdR doté ou pas) et (ii) que les SGP ont des contraintes opérationnelles en ce qui concerne la modification des statuts. C'est pour ces raisons que les SCPI ne constitueront pas une priorité de supervision pour les services de l'AMF.

—