

SCPI

Quels sont
les risques ?



#1

#2

#3

#4

#5

#6

#7

#8

#9

Être propriétaire d'un bien immobilier en direct génère toutes sortes de frais :



> À l'acquisition, vous devez payer :

- des frais de notaire
- des frais d'agence si vous avez eu recours aux services d'un agent immobilier

> Sans oublier les charges

(eau, électricité...), les assurances et les différents impôts (habitation, foncier...).

> Une fois propriétaire,

la rénovation éventuelle de votre bien puis son entretien génère encore des dépenses.

> Si ce bien est mis en location,

la recherche de locataires, d'éventuels loyers impayés, l'absence de loyers entre deux périodes de location seront autant de frais supplémentaires.

Détenir des parts de SCPI entraîne également des frais, **mais de nature différente.**

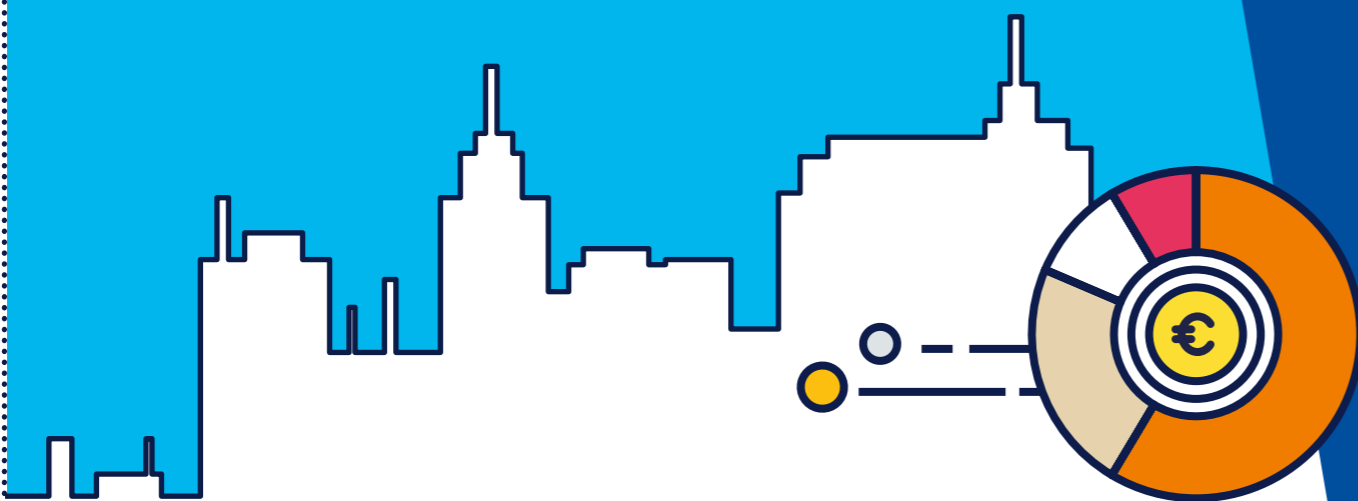
Quels sont les risques d'une SCPI à capital variable?

L'investissement dans une SCPI se fonde sur l'attente de performances, en contrepartie :

- › d'un horizon de placement à long terme, avec une durée minimale recommandée de 8 ans ;
- › de la prise en compte de risques, qui peuvent peser sur les performances attendues.

Nous vous proposons ici une présentation illustrée mais simplifiée des principaux risques qu'une SCPI peut rencontrer, laissant de côté la fiscalité de l'investisseur. L'investisseur se reportera à la note d'information de la SCPI pour une description des risques plus complète et précise.

- # 1 Le risque de perte en capital
- #2 Les risques de marché immobilier
- #3 Gestion discrétionnaire
- #4 Le risque de taux et de change
- #5 Le risque de contrepartie
- #6 Le risque lié au levier d'endettement et aux engagements futurs
- #7 Le risque de liquidité
- #8 Le risque opérationnel
- #9 Le risque lié au financement des parts à crédit



#1

#2

#3

#4

#5

#6

#7

#8

#9

LE RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

#1

Les résultats et la valeur des investissements sont soumis à des aléas. Ainsi, comme dans le cas d'un investissement immobilier en direct, **le capital investi dans une SCPI et son niveau de rendement ne sont ni garantis, ni protégés.**

Lorsque vous souhaitez céder vos parts, ou lors de la liquidation de la SCPI, vous pouvez donc ne pas récupérer la totalité du montant que vous avez investi au départ (= au nombre de parts souscrites * leur valeur au moment de la souscription + les frais de souscription), même si vous avez conservé vos parts durant toute la durée de placement recommandée.

De même, la performance de la SCPI peut différer de ses objectifs.

Le montant que vous récupérez dépendra du prix de cession de vos parts.

#2

#3

#4

#5

#6

#7

#8

#9



Dans une SCPI à capital variable, le prix de cession (ou prix de retrait) est défini par la SCPI et indiqué dans le bulletin semestriel d'information. Il s'inscrit dans une fourchette déterminée à partir de la valeur de réalisation des actifs (valeur vénale) et dont les bornes sont encadrées par la réglementation. Il tient notamment compte des aléas auxquels la SCPI

est exposée ainsi que de ses perspectives et des volumes de demandes de souscription et de rachat.

Toutefois, dans certaines circonstances de tension, la variabilité du capital de la SCPI peut être suspendue. Le prix de cession est alors déterminé par l'offre et la demande; on parle alors de prix d'exécution.

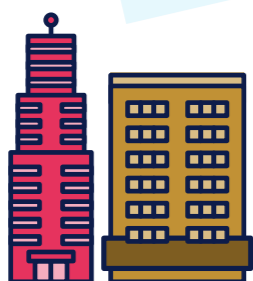
Les aléas qui influent sur le prix de cession des parts et ses modalités de détermination sont liés à plusieurs natures de risque, dont l'effet peut être accentué par le levier d'endettement. Il s'agit notamment des risques de marché, de liquidité, de levier, de crédit, de contrepartie, de taux, de change et des risques opérationnels.

LE RISQUE DE MARCHÉ IMMOBILIER



L'environnement économique général a un effet sur la performance des investissements immobiliers, qui s'exprime de diverses manières et peut conduire à des cycles de hausse ou de baisse. Par exemple :

- > Les préférences des investisseurs en matière de placement évoluent en fonction des conditions de l'économie, ce qui peut influencer sur la valeur des actifs.
- > Quand les taux d'intérêts augmentent, le rendement attendu d'un immeuble est susceptible d'augmenter à son tour. Dans ce cas, le maintien de la valeur de l'immeuble nécessite qu'une augmentation des loyers se produise.
- > Une croissance de l'économie et les créations d'emplois soutiennent la demande pour l'immobilier d'entreprise, mais l'équilibre des prix peut aussi être modifié si l'offre nouvelle est abondante.



L'attractivité des immeubles évolue aussi en fonction de facteurs multiples, qui modifient leur potentiel locatif et donc leur rendement et leur valeur : risques sur les niveaux de vacance, de loyer et de qualité des locataires. La qualité de l'emplacement de l'immeuble et son adaptation aux besoins des utilisateurs sont clés, mais dépendent de critères qui se modifient dans le temps. Citons par exemple, les transformations induites par l'évolution :

- > des plans d'urbanisme et des infrastructures de transports,
- > de l'organisation des entreprises et des habitudes de travail,
- > des modes de production et de consommation.



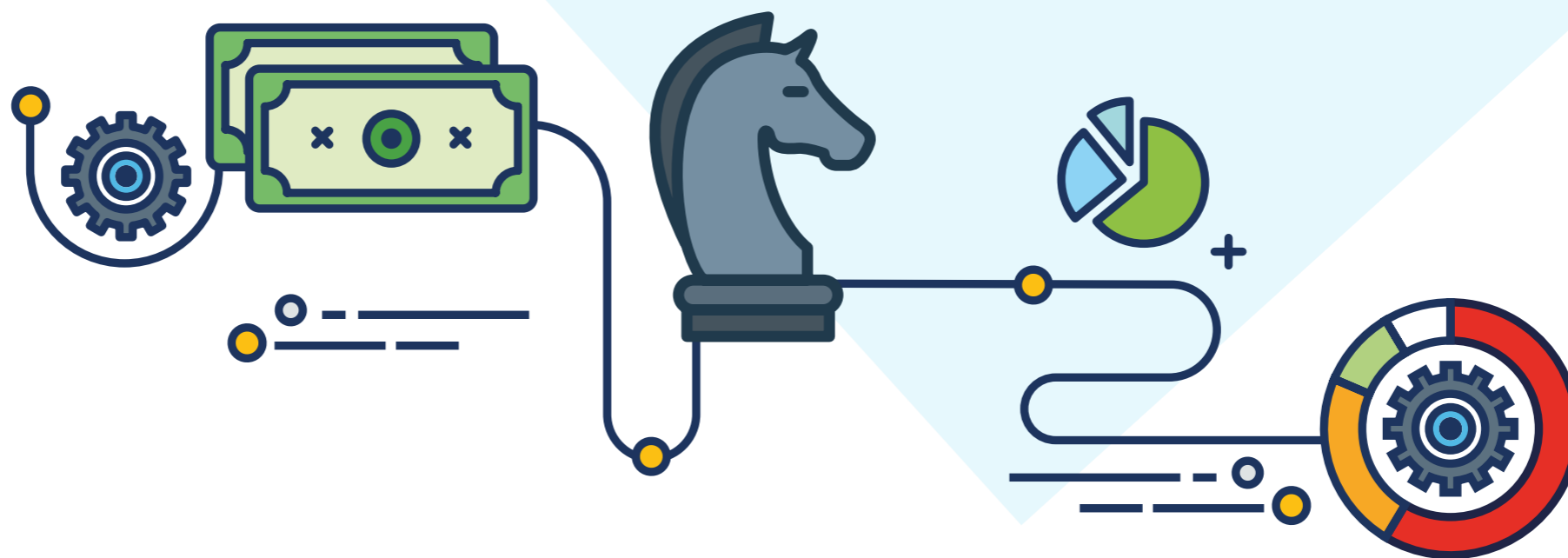
L'adaptation d'un portefeuille d'immeubles à la demande du marché implique la réalisation de travaux de construction, d'entretien et d'amélioration, ainsi que la cession de certains immeubles en vue d'un réinvestissement.

GESTION DISCRÉTIONNAIRE

La politique d'investissement détermine des choix visant à tirer le meilleur parti de l'ensemble des facteurs de rendement et de risques identifiés.

Pour autant, ceux-ci ne permettent pas la définition d'un portefeuille idéal. Ainsi, une SCPI peut ne pas être investie à tout moment sur les marchés immobiliers les plus performants. Dans ce cas, la valeur des parts ou leur rendement peuvent baisser. C'est l'expression du risque lié à la gestion discrétionnaire.

De façon générale, la maîtrise des risques de marché immobilier s'appuie sur une politique de diversification, qui peut s'exprimer en termes géographiques, sectoriels, de types d'actifs, etc.



#1

#2

#3

#4

#5

#6

#7

#8

#9

LE RISQUE DE TAUX ET DE CHANGE

Le risque de taux:

Une SCPI peut emprunter, notamment pour financer des acquisitions immobilières ou réaliser des travaux. Les charges des emprunts peuvent avoir un effet sur la valeur de ses parts. En particulier, si un emprunt est contracté à taux variable, les intérêts à payer augmentent en cas de hausse des taux d'intérêts de référence; cette éventualité serait un facteur de baisse de la valeur des parts. La note d'information et les résolutions des assemblées générales encadrent la stratégie de financement. Le rapport annuel de la SCPI présente le détail des emprunts.

Le risque de change:

La SCPI dispose d'un capital en euros. Investir dans un actif dans une autre devise revient à convertir des euros dans cette autre devise, à l'investissement, puis convertir en euros les flux de devises générés ensuite par l'opération (rendement locatif ou financier, prix de revente de l'actif). Les variations des cours de change entre l'achat et la vente des devises est un facteur de risque pour la valeur des parts de la SCPI.

Couverture des risques de taux et de change:

Pour réduire les risques de taux et de change, la société de gestion peut employer plusieurs méthodes, dont le coût est aussi à prendre en compte. Par exemple, les risques de taux ou de change peuvent être réduits directement par l'emprunt à taux fixe ou par l'emprunt en devises pour financer une partie d'un investissement en devises (réduisant ainsi le montant de capital exposé au risque de change). Les risques de taux et de change peuvent aussi être réduits par l'emploi d'instruments financiers à terme de couverture, mais leur protection peut s'avérer insuffisante.



LE RISQUE DE CONTREPARTIE

C'est le risque de non-respect de leurs engagements par des locataires d'immeubles et, plus généralement, par toute personne tenue par des engagements envers la SCPI, dans sa gestion immobilière ou financière.



› **La gestion immobilière** est exposée aux risques d'impayés par des locataires et aux conséquences financières ou opérationnelles de la défaillance des prestataires de services, des promoteurs ou d'entreprises de travaux, par exemple.

› **La gestion financière** est exposée à la défaillance de co-contractants d'instruments financiers à terme. Si l'un d'eux ne respecte pas ses engagements, l'instrument financier ne produira pas ses effets, exposant la SCPI aux risques que l'instrument financier devait réduire.

L'ensemble de ces risques peut réduire les résultats et la valeur des parts de la SCPI.
Leur maîtrise s'appuie notamment sur une politique de sélection et de diversification des contreparties.

LE RISQUE LIÉ AU LEVIER D'ENDETTEMENT ET AUX ENGAGEMENTS FUTURS

Pour financer ses investissements, la SCPI peut compléter les apports de ses associés par des emprunts, dans la limite autorisée par son Assemblée Générale. Ceci augmente sa capacité d'investissement et accroît le rapport entre les résultats réalisés et le capital apporté par les associés. C'est l'effet de levier. Celui-ci est favorable lorsque les résultats sont positifs, mais défavorable si les résultats sont négatifs.



Lors de la liquidation de la SCPI, le montant du capital perçu par les porteurs de parts dépendra du remboursement préalable de l'intégralité des emprunts contractés par la SCPI. Ceci illustre le risque de perte en capital.

De manière analogue, la SCPI peut s'engager dans des acquisitions d'immeubles en construction (à terme ou en l'état futur d'achèvement), dans la limite

autorisée par son Assemblée Générale. Ces opérations pourront nécessiter un recours à l'endettement pour faire face aux appels de fonds futurs, en fonction de la trésorerie alors disponible grâce aux capitaux nouveaux éventuellement apportés par les associés ou à la cession d'autres immeubles. Une gestion financière prévisionnelle est mise en œuvre.

#1

#2

#3

#4

#5

#6

#7

#8

#9

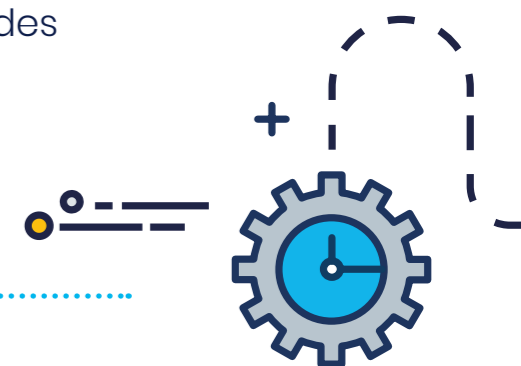
LE RISQUE DE LIQUIDITÉ DES PARTS

La liquidité de parts de SCPI est faible. Contrairement aux actions ou obligations de la plupart des grandes entreprises, les parts de SCPI ne sont pas cotées. Il est donc moins facile et moins rapide de les céder.

Vous pouvez demander à vendre vos parts à tout moment, mais leur cession peut prendre plusieurs semaines ou mois, voire plus, si le marché n'est pas liquide.

En effet, le principe est que les demandes de rachats soient satisfaites dans la limite des demandes de souscriptions reçues. Si les demandes de sortie excèdent les demandes d'entrée, l'excédent est mis en attente.

Des dispositions particulières sont prévues par la réglementation lorsque les parts en attente depuis plus d'un an représentent plus de 10% du capital de la SCPI.



La société de gestion peut cependant mettre en œuvre, avant cette échéance, d'autres dispositifs pour favoriser la liquidité des parts, dans les conditions prévues par la note d'information et les statuts. En particulier :

> Une réserve de trésorerie (« fonds de remboursement ») peut être constituée, prioritairement via le produit des cessions des immeubles et dans la limite de l'autorisation de cession annuelle de la SCPI, pour racheter les parts d'investisseurs qui le souhaitent, sans compensation par des souscriptions, mais à un prix décoté selon un mécanisme encadré.

> La société de gestion peut également décider de suspendre la variabilité du capital dans les conditions définies dans la note d'information et les statuts de la SCPI. Le prix de sortie est alors fixé par l'offre et la demande sur un marché secondaire ; il fluctue sans intervention de la société de gestion.

RISQUE OPÉRATIONNEL

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation ainsi que le risque résultant de procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. La société de gestion suit ces risques par le biais d'une cartographie et met en œuvre des plans d'actions si nécessaire.



La SCPI est également exposée directement à des risques opérationnels. Dans la gestion immobilière, ceux-ci peuvent résulter d'événements divers. Par exemple : défaillance d'équipements techniques des immeubles, difficultés rencontrées dans la réalisation de travaux, contentieux locatifs ou constructifs, évolution de normes, etc.

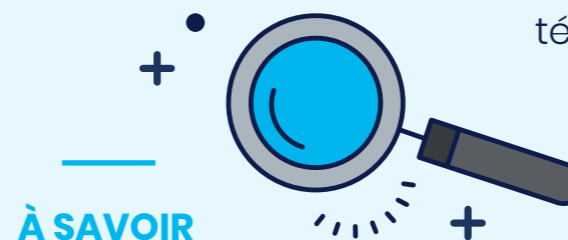
LE RISQUE LIÉ AU FINANCEMENT DES PARTS À CRÉDIT

Vous pouvez souscrire des parts de SCPI à crédit, c'est-à-dire en contractant un emprunt bancaire. Cette solution de financement n'est pas sans risque.

Vous ne devez pas compter sur les seuls revenus fonciers de vos parts pour rembourser vos échéances. Ces revenus pouvant évoluer à la baisse, ils peuvent être insuffisants pour couvrir la totalité du remboursement mensuel de vos intérêts d'emprunt.

Si vous n'êtes plus en capacité de rembourser vos échéances, vous pouvez être contraint de vendre vos parts de SCPI. Selon leur prix de cession, vous pourrez supporter une perte en capital.

Si vous souhaitez vendre vos parts avant l'échéance de votre emprunt, le produit de la cession peut également être insuffisant pour rembourser le capital encore dû... ce qui vous obligera à mobiliser d'autres liquidités que vous auriez épargnées.



Lors de l'achat de parts de SCPI, vous ne percevez pas tout de suite vos premiers revenus fonciers. **Il y a un délai de jouissance** (qui correspond au délai moyen d'acquisition des actifs), compris entre 3 et 6 mois selon la SCPI. Vos premiers remboursements seront donc dus avant la réception de vos premiers revenus.

Vous pouvez retrouver l'ensemble de ces risques dans la Note d'Information de la SCPI ainsi que dans le document clé d'information client, disponibles sur le site internet de la société de gestion. Nous vous invitons à en prendre connaissance avant la souscription.



Amundi Immobilier est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le N°GP 07000033.
Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93, boulevard Pasteur 75015 PARIS. N° Siren 315 429 837 RCS Paris.

Ce document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Il ne peut être assimilé ni à une sollicitation pouvant être considérée comme illégale ni à un conseil en investissement. Ce document qui ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit est fourni à partir de sources qu'Amundi Immobilier considère comme étant fiables. Toutes les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées sans préavis. Amundi Immobilier n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de l'utilisation de toutes informations contenues dans ce document. Amundi Immobilier ne peut en aucun cas être tenue responsable pour toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document. Les informations contenues dans ce document vous sont communiquées sur une base confidentielle et ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable d'Amundi Immobilier à aucune personne tierce ou dans aucun pays où cette distribution ou cette utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposerait à Amundi ou à ses produits de se conformer aux obligations d'enregistrement auprès des autorités de tutelle de ces pays. Ce document n'a été revu par aucune autorité de tutelle. Il n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par, toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient.

Les informations contenues dans le présent document sont réputées exactes au 30/05/2019.