

Comment se fixe le prix de souscription d'une part de SCPI ?

Une méthode encadrée, transparente et fondée sur la valeur réelle du patrimoine immobilier

Étape 1 : expertiser le patrimoine

A fréquence régulière, des experts immobiliers indépendants de la société de gestion évaluent chaque immeuble de la SCPI comme s'il devait être vendu immédiatement.

C'est ce qu'on appelle la valeur vénale.



Étape 2 : calculer la valeur de réalisation

Mais pour pouvoir valoriser au plus juste la SCPI, la valeur vénale ne suffit pas.

Il faut y ajouter



Sa trésorerie, ses loyers en attente...

Et en soustraire



Ses dettes et ses charges (emprunts potentiels, fournisseurs, impôts...)

On obtient alors la "valeur de réalisation" ①, c'est la valeur nette de la SCPI. C'est ce qu'elle vaudrait si tout était liquidé aujourd'hui.

Étape 3 : intégrer les frais de reconstitution

Mais la valeur de réalisation n'est toujours pas suffisante pour déterminer ce que vaut vraiment la SCPI.

Si la SCPI devait racheter aujourd'hui tous ses immeubles, elle supporterait des frais d'acquisition (notaire, taxes, ...). On les intègre pour refléter le coût réel de reconstitution du patrimoine.



C'est ce que l'on appelle "frais de reconstitution". ②

Étape 4 : obtenir la valeur de reconstitution

C'est l'indicateur de référence officiel pour fixer le prix de part.

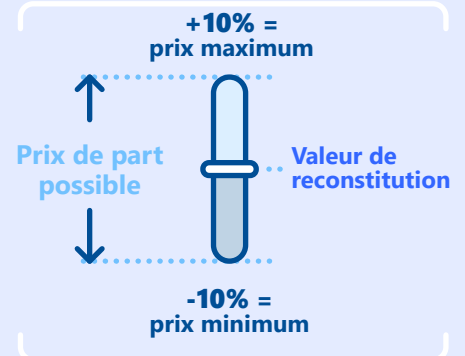


C'est la vision la plus juste de la valeur de la SCPI à l'instant T. C'est elle qui fait foi jusqu'à la prochaine campagne d'expertise indépendante.

$$\begin{array}{r} \textcircled{1} \text{ Valeur de réalisation} \\ + \textcircled{2} \text{ Frais de reconstitution} \\ \hline = \textcircled{3} \text{ Valeur de reconstitution} \end{array}$$

Finalemment...

C'est à partir de là que PERIAL AM fixe le prix de souscription d'une part : il doit se situer entre -10% et +10% par rapport à la valeur de reconstitution. C'est une obligation réglementaire.



Cela garantit que le prix reste le reflet réel de la valeur du patrimoine immobilier.

Que se passe-t-il si la valeur évolue ?

si elle augmente, et que le prix de part se trouve en bas de la fourchette, alors une revalorisation à la hausse doit être envisagée.



Dans le cas inverse, une baisse doit être actée.

www.perial.com

PERIAL AM, l'acteur de référence en épargne immobilière depuis près de 60 ans

+ 60 000 Associés



100% Des fond commercialisés Labellisés ISR



+ 400 Immeubles en portefeuille