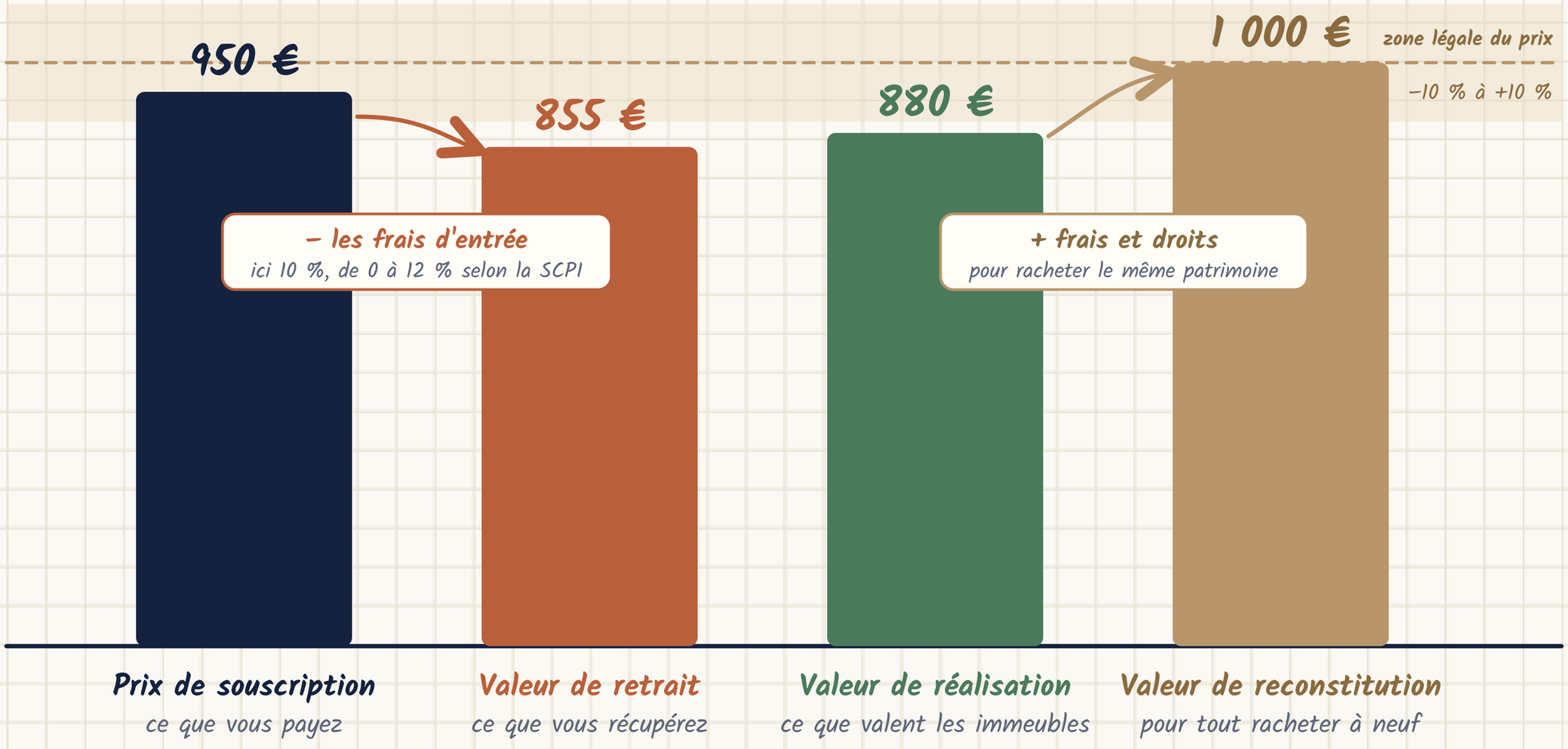
Les 4 valeurs d'une part

Ce que vous payez, ce que vous récupérez, ce que valent vraiment les immeubles.



Exemple fictif pour une part dont la reconstitution vaut 1 000 €.

Une seule question : où est le prix par rapport à la valeur de reconstitution ?

Pourquoi je récupère moins que ce que j'ai payé ?

Parce que la valeur de retrait, c'est le prix moins la commission de souscription.

C'est votre coût d'entrée. Il s'amortit avec les loyers, année après année : c'est pour cela qu'on parle de ***8 à 10 ans****.*

Décote ou surcote ?

valeur de reconstitution

décote : prix sous la valeur | *surcote : prix au-dessus*

En décote, le prix a de la marge si les immeubles baissent. En surcote, vous payez les immeubles plus cher qu'ils ne valent.

SANS FILTRE

À retenir

Le prix est une décision de la société de gestion. La valeur des immeubles est une mesure, faite par un évaluateur externe. Achetez en regardant l'écart entre les deux, et sa date.

Ces quatre chiffres sont dans le rapport annuel, avec leur date. Demandez-les.

Clément BIEBER
Créateur de La Grille SCPI Sans Filtre®
CGPC® · CFP® · Certification AMF
clement-bieber-patrimoine.com

Contenu : La Grille SCPI Sans Filtre® · millésime 2025 · v1.2 · Fiche pédagogique : ne constitue ni un conseil en investissement ni une recommandation personnalisée. Les SCPI présentent un risque de perte en capital, de revenus non garantis et de liquidité limitée. Apporteur d'affaires de Diligentia Patrimoine, qui assure seul le conseil et la souscription. Publication à visée pédagogique, sans conseil personnalisé.