

Date : 10/09/2024

Sujet : FAQ sur l'ajustement du prix de la part de la SCPI Opus Real – Septembre 2024

Auteurs : BNP Paribas REIM France

Destinataires : Investisseurs particuliers

FAQ – SCPI Opus Real

Document achevé d'être rédigé par BNP Paribas REIM France le 9 septembre 2024



1. Après une baisse de la valeur de la part de la SCPI Opus Real le 21 septembre 2023, pourquoi une nouvelle baisse de -11,7% le 10/09/2024 ?	2
2. Comment expliquer ces nouvelles baisses de -4,6 % de la valeur du patrimoine et de -11,7% du prix de part de la SCPI Opus Real ?	3
3. Quelles perspectives sur les marchés immobiliers allemands ?	4
4. Les qualités extra-financières (ESG) et immobilières du patrimoine soutiennent-elles les valeurs d'expertises dans le contexte de marché actuel ?	5
5. Le contexte actuel remet-il en cause la stratégie de la SCPI Opus Real ?	5
6. Quelle est la distribution prévisionnelle annuelle en 2024 ?	6
7. Avec le nouveau prix de la part, quelle a été la performance de la SCPI Opus Real en fonction de la durée de détention ?	7
8. Si un associé veut vendre ses parts, quelles sont les modalités ?	7
9. Sous quel délai l'ordre de retrait sera-t-il exécuté ?	7
10. L'ordre de retrait n'est pas encore exécuté et la valeur de la part évolue : que se passe-t-il ?	8
11. Quelles sont les règles de liquidité des SCPI ?	8

1. Après une baisse de la valeur de la part de la SCPI Opus Real le 21 septembre 2023, pourquoi une nouvelle baisse de -11,7% le 10/09/2024 ?

Afin de refléter au mieux les prix de marché actuels, la société de gestion a procédé, auprès d'experts externes indépendants, à une campagne d'expertise du portefeuille immobilier de la SCPI Opus Real au 30 juin 2024. Il en résulte une baisse de la valeur du patrimoine de -4,6 % au 1^{er} semestre 2024.

La valeur de reconstitution (représentant la valeur intrinsèque de la SCPI) baisse de 3,3 % et s'établit désormais sur ces bases à 1 660,11 €/part.

Le prix de souscription (avant changement) de 1 840,00 €/part se trouve ainsi en surcote de +10,8 % par rapport à la valeur de reconstitution au 30 juin 2024 de 1 660,11 €/part. Il n'est donc plus dans le tunnel réglementaire des +/- 10 % de la valeur de reconstitution, qui représente la valeur intrinsèque de la SCPI. La société de gestion a donc l'obligation de modifier le prix de la part.

De ce fait, BNP Paribas REIM a décidé d'ajuster à la baisse le prix de souscription, le passant de 1 840,00 €/part à 1 625,00 €/part (-11,7 %) et de le positionner en légère décote de -2,1 % par rapport à la valeur de reconstitution soit -20,3 % rapporté au prix de 2 040 € à fin 2022. Cette approche prudentielle s'explique notamment par les incertitudes relatives au contexte macro-économique et des caractéristiques du marché allemand (risque de récession) attendues pour la fin d'année.

Evolution des valeurs de la SCPI

€/part	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Valeur de réalisation	1 716,04	1 596,53	1 417,35	1 371,83
Valeur de reconstitution	2 041,42	1 907,48	1 716,89	1 660,11
Prix de souscription	2 040,00	2 040,00	1 840,00 Depuis le 21 septembre 2023	1 625,00 à compter du 10 septembre 2024
Prix de retrait	1 857,86	1 857,86	1 675,69 Depuis le 21 septembre 2023	1 479,89 à compter du 10 septembre 2024

Le prix de souscription de 1 625 €/part se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 150 €
- Prime d'émission : 1 475 € dont une commission de souscription de 145,11 €

La commission de souscription représente 8,93 % du prix de souscription de 1 625,00 €.

Le nouveau prix de retrait à compter du 10 septembre 2024 s'établit désormais à 1 479,89 €/part qui sera aussi la valeur de la part qui figurera sur le compte-titres des associés de la SCPI Opus Real.

Evolution de la valeur vénale du patrimoine immobilier, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

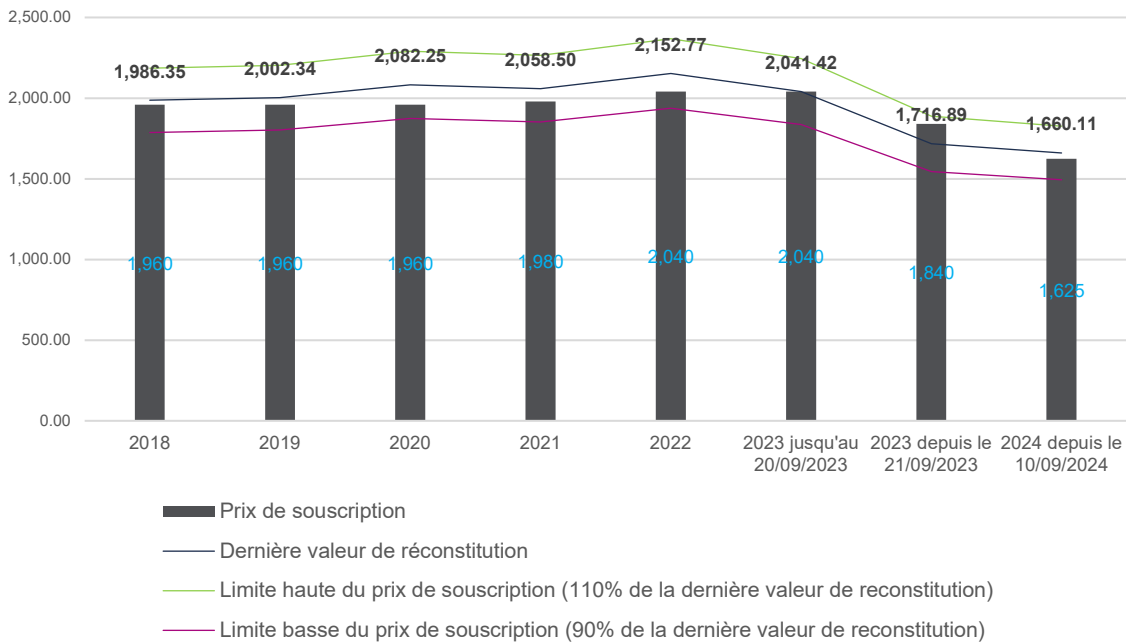
La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, augmentée de la valeur des actifs non immobiliers de la SCPI, diminuée de ses dettes.

La valeur de reconstitution correspond aux capitaux à engager pour reconstituer la SCPI à l'identique. Elle comprend la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, augmentée des actifs non immobiliers et diminuée des dettes, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'auraient à acquitter la SCPI pour acquérir ces mêmes immeubles et la commission de souscription.

Il est à noter que l'endettement amplifie les effets de l'évolution de la valeur vénale du patrimoine immobilier sur la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution. Il s'agit de l'effet de levier. Pour une SCPI ayant recours à l'endettement, lorsque la valeur du patrimoine baisse, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution baissent dans une proportion plus importante. Au 30 juin 2024, les emprunts représentaient 28% de la valeur vénale du patrimoine.



Evolution du prix de la part et de la valeur de reconstitution



2. Comment expliquer ces nouvelles baisses de -4,6 % de la valeur du patrimoine et de -11,7% du prix de part de la SCPI Opus Real ?

La hausse des taux décidée en 2022 par les principales banques centrales pour lutter contre l'inflation exerce à court terme des pressions négatives sur les prix de l'immobilier. Tout d'abord, les conditions de financement se sont dégradées, entraînant une baisse de la demande pour les actifs immobiliers. Ensuite, la hausse des taux obligataires tire vers le haut les rendements immobiliers par effet de comparaison de performance, ce qui impacte négativement les prix.

Les taux de rendement immobilier s'établissent notamment par rapport aux taux d'intérêt (OAT 10 ans par exemple), les investisseurs exigeant en général une prime de risque pour l'immobilier. Lorsque les taux d'intérêt augmentent, les taux de rendement immobilier peuvent aussi augmenter, ce qui conduit à une baisse des prix.

Dans ce contexte, le patrimoine de la SCPI Opus Real est affecté par une baisse des valorisations. Cette tendance, expliquée par l'environnement macro-économique européen, est applicable à l'ensemble des marchés immobiliers du continent. La SCPI Opus Real a constaté une première baisse de -3,6 % en 2022 puis une seconde baisse de -13,4 % en 2023, ce qui a engendré un ajustement du prix de la part de -10 % en 2023, passant de 2 040,00 €/part fin 2022 à 1 840,00 €/part en septembre 2023.

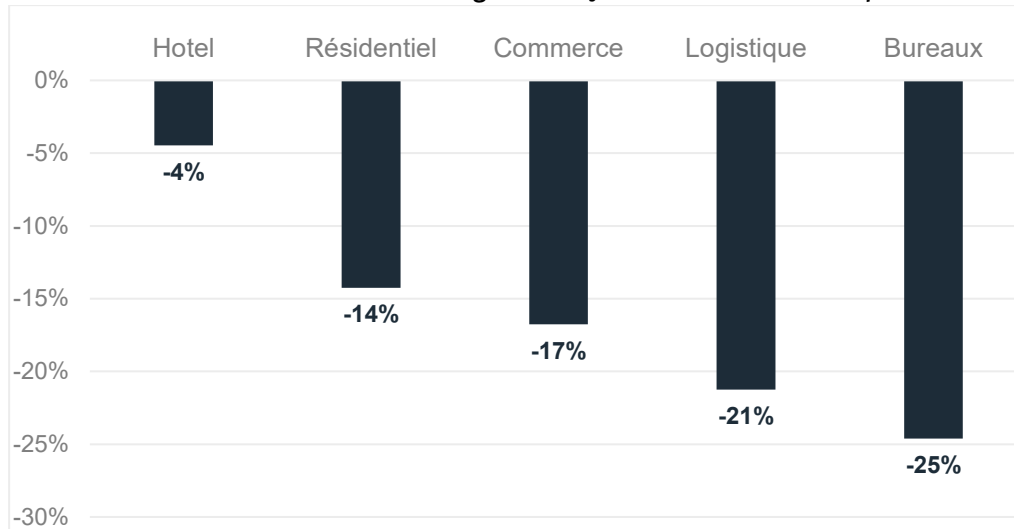
Sur le premier semestre 2024, la baisse des valeurs est plus modérée à -4,6 %. Cela atteste d'un ralentissement des corrections de valeurs en raison de la prime de risque en passe d'être reconstituée.

Après plusieurs hausses successives en 2022 et 2023, les banques centrales ont stabilisé, voire légèrement diminué leurs taux d'intérêt sur le premier semestre 2024. La situation financière se stabilise progressivement. Au premier semestre 2024, les volumes investis sur le marché immobilier allemand ont augmenté de 34 % par rapport au premier semestre 2023. Toutefois, ils restent très inférieurs à leur niveau long terme (-47 % vs. la moyenne décennale). Ainsi, malgré le rebond, l'ajustement des valeurs immobilières s'est poursuivi sur le premier semestre 2024.

Cet ajustement était d'autant plus fort que le marché allemand a bénéficié d'années exceptionnelles avant la remontée brutale des taux. Considéré comme le moteur économique de la zone euro, de nombreux investisseurs se sont tournés vers le marché allemand, entraînant une forte hausse des prix à partir de 2014. Cette hausse des prix a concerné une grande partie des actifs et des localisations. A la suite des différentes hausses de taux d'intérêt, les valorisations des actifs ont été particulièrement impactées à la baisse, a fortiori lorsqu'il s'agit de localisations ne bénéficiant pas des meilleures conditions de marché.



Focus : baisse des valeurs vénales en Allemagne entre juin 2022 et mars 2024 par classes d'actifs



Le portefeuille de la SCPI Opus Real comprend sept actifs, dont cinq immeubles de bureaux, un immeuble de commerce et un hôtel, situés dans les grandes villes allemandes (Francfort, Munich, Düsseldorf, Brême et Mannheim).

Revenons sur les évolutions de ces typologies d'actifs au sein de la SCPI sur les 6 premiers mois de l'année 2024.

Les bureaux

Au premier semestre 2024, la typologie bureaux a été plus fortement touchée (entre -4 % et -7 %). Parmi les immeubles de bureaux, nous observons une polarité entre les quartiers les plus centraux caractérisés par une demande forte et un déficit d'offres et les quartiers périphériques où la demande et l'offre sont déséquilibrées.

Le commerce et hôtellerie

A l'inverse, les actifs diversifiés ont été les plus résilients au premier semestre 2024, avec une baisse de valeur de -2 % sur l'hôtel Ibis localisé en périphérie de Munich et -4 % pour l'immeuble de commerce Toom Bremen localisé à Brême.

L'hôtel Ibis acquis en 2018 avait connu une forte baisse en 2023 (-16 %), ce qui lui a permis de corriger sa valeur au nouveau taux de marché. Concernant l'actif Toom Bremen acquis en 2023, l'immeuble bénéficie de solides fondamentaux immobiliers, il est entièrement loué à l'un des leaders du marché des magasins de bricolage en Allemagne et bénéficie d'une longue durée ferme de baux (14 ans). Cet actif est neuf et présente de très bonnes caractéristiques ESG.

La SCPI poursuit sa stratégie de diversification. La société de gestion a identifié des secteurs porteurs bénéficiant de macro-tendances favorables : la logistique, les parcs d'activité commerciale, l'hôtellerie et la santé. Ces secteurs connaissent actuellement des dynamiques positives. Forte de ces convictions, Opus Real a réduit son exposition aux bureaux pour cibler ces typologies d'actifs. Ainsi, au 30 juin 2024, la part des actifs diversifiés représente 20 % de son portefeuille.

3. Quelles perspectives sur les marchés immobiliers allemands ?

L'économie allemande a été impactée par la forte hausse de l'inflation. En 2023, l'activité allemande est restée stable (+0,0 %), un résultat en deçà de la moyenne de la zone euro (+0,5 %). La hausse des prix de l'énergie a notamment entraîné des conséquences fortes sur la production allemande, concentrée sur des secteurs énergivores. Conséquence, les exportations allemandes, moteur historique de la croissance, ont marqué le pas. La demande intérieure allemande n'a pas pris le relais, elle aussi affectée par l'inflation.

Malgré un rebond de l'industrie en 2024, l'Allemagne fait face à des problèmes structurels qui impactent son potentiel de croissance : poids de l'industrie (fragilisée par la transition bas-carbone), pénuries de main d'œuvre etc.

Ce contexte impacte à la baisse la demande immobilière.

Toutefois, les marchés immobiliers allemands sont résilients. Sur la partie locative, les taux de vacance restent très contenus, ce qui exerce une pression à la hausse sur les valeurs locatives. Au deuxième trimestre 2024, la majorité des villes allemandes affichent un taux de vacance inférieur à la moyenne européenne (8,4%), à l'instar de Berlin (6,5%), Munich (6,7%) ou Hambourg (4,7%).

Le marché de l'investissement a montré de premiers signes de reprise sur le premier semestre 2024 (+34 % de transactions par rapport au premier semestre 2023). La fin d'année devrait bénéficier d'une stabilisation des valeurs immobilières avec toutefois, une disparité entre les actifs. Les actifs bien positionnés avant la hausse des taux devraient rester les mieux positionnés et être les premiers à rebondir. Ainsi, la logistique, l'hôtellerie et les retail parks (commerces de périphérie) devraient proposer de bons niveaux de rendement entre 2024 et 2028. Les perspectives de rendement sont en revanche plus nuancées sur les autres actifs, notamment sur les bureaux en périphérie.

Enfin, les opportunités de diversification restent nombreuses dans la première économie de la Zone Euro. En effet, grâce à la spécialisation sectorielle de chaque métropole, les investisseurs peuvent facilement diversifier leur portefeuille. Cette spécificité du marché allemand devrait continuer à attirer de nombreux acquéreurs dans les prochaines années.

4. Les qualités extra-financières (ESG) et immobilières du patrimoine soutiennent-elles les valeurs d'expertises dans le contexte de marché actuel ?

L'ampleur et la vitesse de l'augmentation des taux d'intérêt ont fortement modifié les marchés immobiliers, entraînant une baisse significative des transactions et une forte baisse des prix. Cette correction des valeurs concerne tous les actifs. En revanche, elle est plus ou moins importante en fonction de la qualité intrinsèque de l'actif et de sa localisation.

En effet, l'adéquation d'un actif avec les attentes des entreprises est primordiale pour bien valoriser son actif. Or, depuis quelques années, les critères ESG sont devenus essentiels aux yeux des entreprises et opérateurs (notamment pour se conformer aux nouvelles législations environnementales). Dans un contexte de marché difficile se traduisant par un fort recul du prix des immeubles, les qualités extra-financières et immobilières vont permettre de différencier les actifs et de soutenir les valeurs d'expertises des immeubles les plus qualitatifs.

Dans un contexte de hausse des coûts de l'énergie, particulièrement en Allemagne, les caractéristiques environnementales des immeubles sont des atouts indéniables. Les immeubles détenus par la SCPI Opus Real, généralement neufs ou récents, bénéficient de bons DPE (Diagnostics de Performance Energétique), ce qui permet de réduire la facture d'énergie pour les locataires (exemple les immeubles Honeycamp à Mannheim et Toom Bremen à Brême qui affichent tous les 2 des DPE A, le meilleur standard).

La SCPI s'est dotée d'une méthodologie engageante, concrète et durable pour la sélection et la gestion de son patrimoine immobilier, méthodologie qui s'est traduite par l'obtention du label ISR en 2021.

Les caractéristiques ESG de la SCPI Opus Real constituent des atouts certains tant sur la location que sur la valorisation future des biens à moyen et long terme.

5. Le contexte actuel remet-il en cause la stratégie de la SCPI Opus Real ?

La stratégie de la SCPI doit s'adapter aux nombreuses incertitudes économiques allemandes. L'affaiblissement du secteur industriel, pilier de l'économie allemande, assombrit les perspectives économiques du pays. En effet, la hausse de l'inflation et des taux d'emprunts a entraîné une baisse de la demande intérieure. De plus, les politiques mises en place par les Etats-Unis et la Chine pour stimuler leur économie et favoriser leur industrie, ont entraîné une baisse des commandes. Enfin, l'industrie allemande souffre d'un prix de l'électricité significativement plus élevé que le reste de l'Europe.

Ce coût de l'énergie important pèse également sur l'attractivité du pays.

D'un point de vue immobilier, les incertitudes économiques avec la remontée des taux d'intérêt et le risque de récession nous poussent à cibler des secteurs et des marchés qui pourraient être plus résilients. Les commerces de périphérie, qui conservent une prime de risque satisfaisante malgré la remontée des taux, connaissent un faible réajustement de leur valeurs vénales pour le moment. Il est cependant toujours nécessaire de cibler des locataires dans des secteurs dynamiques tels que l'équipement de la maison ou le bricolage.

La hausse des coûts de l'énergie favorise également les actifs avec de bonnes performances énergétiques pour diminuer la facture des locataires. Les meilleurs immeubles devraient donc concentrer la majorité de la demande locative dans les prochaines années.

Enfin, les prix étant à nouveau plus attractifs et la concurrence à l'acquisition étant plus faible, nous devrions assister à un recentrage de la demande vers les plus grandes villes allemandes, limitant la reprise des marchés moins profonds. Il pourrait donc être intéressant de cibler les plus grandes villes pour bénéficier d'un rebond plus rapide des valeurs.

Dans ce contexte économique et financier, la société de gestion travaille activement sur la stratégie de la SCPI Opus Real qui repose sur les axes suivants :

- **Maintenir un taux d'occupation élevé (95 % au 30 juin 2024) :** des mesures seront engagées pour redynamiser l'attractivité de ces surfaces vacantes. Cela se matérialisera par la mise en place de travaux modificatifs légers, notamment des services supplémentaires pour répondre aux besoins utilisateurs, ou encore par des travaux ESG pour porter les immeubles aux meilleurs standards d'efficacité énergétique et en réduire les consommations énergétiques ;
- **Réduire l'endettement de la SCPI,** la société de gestion vise à alléger le coût de la dette de la SCPI qui a fortement augmenté avec la remontée récente des taux d'intérêt ;
- **Saisir des opportunités d'investissement,** dans un moment de marché favorable.

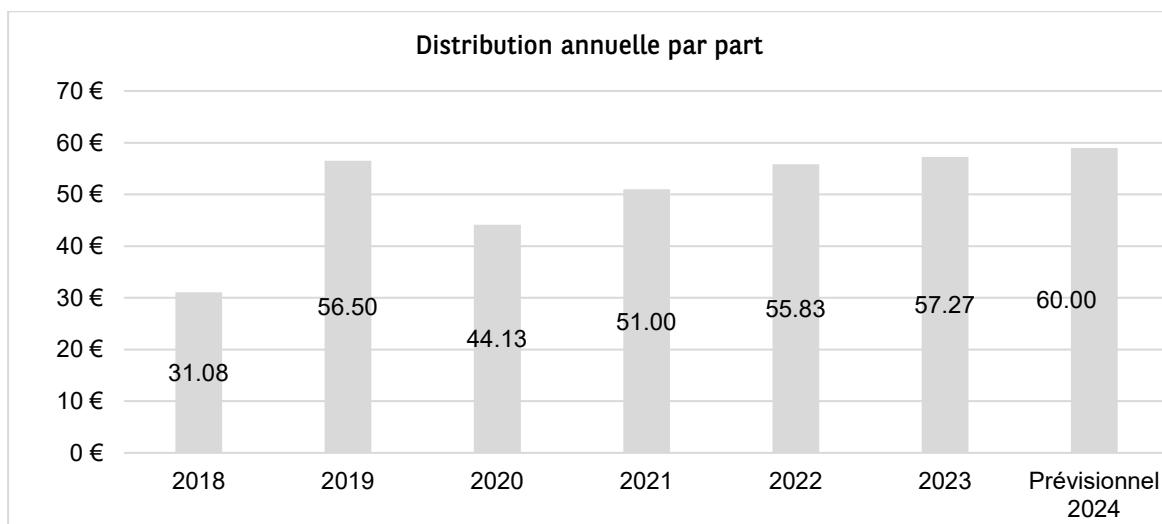
L'ensemble de ces mesures vise à améliorer la performance du fonds et ainsi dynamiser son attractivité.

6. Quelle est la distribution prévisionnelle annuelle en 2024 ?

La distribution prévisionnelle brute (avant fiscalité) est d'environ 60,00 €/part pour 2024, ce qui correspond à un taux de distribution d'environ 3,26 % sur la base du prix de souscription au 1^{er} janvier 2024 de 1 840 €/part (méthodologie de l'ASPIM). Cette distribution devrait donc être en hausse par rapport à la distribution de 2023 qui était de 57,27 €/part (après fiscalité allemande et avant fiscalité française).

Le taux de distribution 2024 n'est pas affecté par le changement de prix en cours d'année car le taux de distribution défini par l'ASPIM repose sur le prix de souscription au 1^{er} janvier (1 840 €/part). A titre informatif, sur la base du nouveau prix de souscription de 1 625 €/part, le taux de distribution serait d'environ 3,70 %.

Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.



L'historique de distribution est présenté après fiscalité allemande mais avant fiscalité française (c'est-à-dire avant le bénéfice du crédit d'impôts).

7. Avec le nouveau prix de la part, quelle a été la performance de la SCPI Opus Real en fonction de la durée de détention ?

Date de souscription	Durée de souscription (années)	Prix de souscription (€/part)	TRI après ajustement du prix (1 625 €/part)	dont rendement locatif
2017	7	1 960	-1,1 %	2,5 %
2018	6	1 960	-1,6 %	2,7 %
2019	5	1 960	-2,5 %	2,7 %
2020	4	1 960	-3,7 %	2,8 %
2021	3	1 980	-6,1 %	2,8 %
2022	2	2 040	-11,8 %	2,8 %
2023	1	1 840	-16,5 %	3,0 %

La SCPI a été créée en 2017. La durée de détention minimale recommandée étant de 10 ans, les performances relatives aux souscriptions réalisées sont peu représentatives.

8. Si un associé veut vendre ses parts, quelles sont les modalités ?

Comme indiqué lors de la souscription, la société de gestion BNP Paribas REIM France ne garantit ni le rachat, ni le prix de vente des parts. Pour revendre ses parts, il faut qu'il y ait, durant l'exercice annuel, un nombre de parts équivalent à l'achat pour compenser le retrait.

L'associé complète un bulletin de retrait, disponible auprès de son conseiller bancaire, auquel il joint son RIB. Celui-ci sera analysé par la société de gestion. Lorsque le dossier sera complet et enregistré comme tel, il sera horodaté et inséré dans le carnet d'ordres des retraits. Il sera traité selon son rang et exécuté dans la mesure où il y a un nombre de parts à la souscription équivalent.

En cas d'incomplétude, non régularisée dans un délai de deux mois, le bulletin de retrait sera annulé.

9. Sous quel délai l'ordre de retrait sera-t-il exécuté ?

Dans le cadre d'une SCPI à capital variable comme Opus Real, le capital de la SCPI ne peut qu'être constant ou en augmentation. Ainsi la revente de parts doit être compensée par une demande de souscription équivalente en nombre de parts. Selon le DIC, il est précisé que la société de gestion ne garantit pas la revente des parts ni sa valeur ni son délai de traitement.

La demande de rachat du client est inscrite sur un carnet d'ordres et est traitée selon son rang de manière chronologique par la société de gestion BNP Paribas REIM France en fonction des souscriptions.

Dans le contexte actuel, le marché est très attentiste et la collecte de la SCPI faible. La SCPI Opus Real enregistre actuellement des demandes de retraits supérieures à la collecte réalisée, ce qui contraint sa liquidité. Aujourd'hui, il est impossible d'indiquer un délai d'exécution d'un ordre de retrait.

L'émetteur d'un ordre de retrait perçoit les dividendes tant que le retrait de ses parts n'a pas été exécuté.

Pour connaître le nombre de parts en attente, il est possible de regarder l'actualité du marché des parts. Par exemple, la situation au 30 juin 2024 est visible dans le bulletin d'information du 1^{er} semestre 2024, disponible sur la page produit de notre site Internet www.reim.bnpparibas.fr



MARCHÉ DES PARTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2024

Indicateurs du semestre



PRIX DE SOUSCRIPTION

1 840,00 €



**NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE
DE RETRAIT (AU 30/06/2024)**
(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)

1 246
SOIT 1,26 %



VALEUR DE RETRAIT

1 675,69 €



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS AU 30/06/2024

Nombre de parts au 31/12/2023 98 561

Nouvelles parts souscrites
au 1^{er} semestre 2024 -

Retraits du 1^{er} semestre 2024 -

Nombre de parts au 30/06/2024 98 561

Pour rappel, la SCPI ne garantit pas le retrait des parts. Le retrait dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande. Il n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription.

Le volume de souscription ne permet plus d'exécuter les retraits : il reste 1 246 parts en attente de retrait au 30 juin 2024.

Au 30 juin 2024, il y avait 1 246 parts en attente de retrait soit 1,26 % du nombre total de parts.

10. L'ordre de retrait n'est pas encore exécuté et la valeur de la part évolue : que se passe-t-il ?

L'associé sera informé par lettre recommandée avec accusé de réception de la modification de la valeur de la part. Il aura un délai de quinze (15) jours pour se manifester auprès de la société de gestion pour donner sa décision (maintenir ou retirer son ordre de retrait) ; sinon, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information sera intégrée à la lettre de notification.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes de retrait initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

En cas d'exécution de l'ordre de retrait, le remboursement total des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'à la fin du mois qui précède celui au cours duquel le remboursement est intervenu.

Les modalités de paiement du reliquat du dernier loyer sont réalisées post remboursement des parts selon le calendrier de distribution trimestrielle de la SCPI.

11. Quelles sont les règles de liquidité des SCPI ?

La société de gestion ne garantit pas la vente des parts.

Les demandes de retrait sont inscrites sur un registre des retraits. Le prix de retrait est fixe et correspond au prix de souscription décidé par la société de gestion, diminué de la commission de souscription HT, soit 1 479,89 €/part. Les demandes de retrait sont honorées lorsque les demandes de souscription dépassent les demandes de retrait et sont exécutées selon leur ordre chronologique d'enregistrement dans le carnet.

D'un point de vue réglementaire, lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre des retraits depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts, elle informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.



Dans les 2 mois, elle convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose soit :

1. La mise en place d'un fonds de remboursement qui engagera la cession partielle ou totale du patrimoine et, avec le produit des ventes, le remboursement des parts en attente de retrait ;
2. La suspension de la variabilité du capital et la mise en place d'un marché secondaire pour permettre la vente de parts où le prix est fixé par la confrontation de l'offre et de la demande.

Aucune de ces solutions n'a été mise en place pour la SCPI Opus Real à ce jour. La société de gestion BNP Paribas REIM France étudie les différentes solutions possibles qui pourraient être proposées dans les prochains mois.

La valeur de reconstitution est la valeur sur laquelle le prix de la part est déterminée. Elle reprend la valeur vénale des immeubles ainsi que celle des actifs non immobiliers (trésorerie) sous déduction des dettes auxquelles sont ajoutés les frais d'acquisition et de commercialisation de la SCPI.

Le prix de souscription par part d'une SCPI (frais inclus) est fixé dans un couloir réglementaire de plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution

Source des données : BNP Paribas REIM France.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures / Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs / Les références à un prix ou label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire / L'indicateur synthétique de risque et de rendement : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long. Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés.

AVERTISSEMENT : La valeur d'un investissement en SCPI peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. L'investissement dans une SCPI ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en termes de performance. Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans. La liquidité du placement peut être limitée, la Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts. Le placement est investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide. L'investisseur est averti que ce véhicule d'investissement présente un risque de perte en capital et qu'avant de souscrire, il convient de lire attentivement la documentation réglementaire pour une description plus complète des risques.
