

## Valeur de reconstitution d'une SCPI - Recommandation à l'attention des adhérents de l'ASPIM

Selon l'article L214-109 du CoMoFi, « la valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine ».

L'article L214-109 ne définissant pas précisément « les frais afférents à la reconstitution du patrimoine de la SCPI », dans un souci de transparence, de comparabilité et de permanence des méthodes<sup>1</sup>, l'ASPIM a souhaité formuler une recommandation afin d'améliorer la lisibilité de ce calcul. L'objectif est de veiller au maximum à ce que l'investisseur de la SCPI dispose d'une information claire et non trompeuse sur les éléments pris en compte dans le calcul de la valeur de reconstitution.

Dans le tableau du rapport de gestion présentant les valeurs de la société au 31 décembre, il convient de fournir une information sur les éléments suivants :

- i. Valeur de réalisation : exprimée en montant, en € par part et en pourcentage (%) de la valeur de reconstitution
- ii. Présentation des frais d'acquisition : exprimés en montant (€), en € par part et en pourcentage (%) de la valeur de reconstitution
- iii. Présentation des frais de souscription : exprimés en montant (€), en € par part et en pourcentage (%) de la valeur de reconstitution
- iv. Précision par le gérant dans une note en bas de page des grands principes du calcul des frais d'acquisition : type de frais pris en compte, modalités de calcul (forfait, frais réels, frais estimés par expert...), explications des évolutions de méthode le cas échéant, frais d'acquisition exprimés en pourcentage de la valeur de vénale des actifs immobiliers.

\*\*\*

<sup>1</sup> De manière analogue à ce qui est prévu dans le plan comptable de référence des SCPI, en effet la cohérence et la comparabilité des informations financières au cours de périodes successives repose sur la permanence des méthodes.