



Méthodologie - Top SCPI

Septembre 2018

- 1/ Objectif**
- 2/ Les prix**
- 3/ Recueil et traitement des données**
- 4/ Jury**
- 5/ Univers**

Méthodologie des TOP SCPI 2018

1/ Objectif

Après avoir créé en 2013 les TOP de L'Assurance Vie en ligne qui récompensent chaque année les meilleurs contrats vendus sur Internet, ToutSurMesFinances.com lance en 2018 les TOP SCPI, organisés en partenariat avec le spécialiste indépendant des données financières Quantalys.

L'objectif des TOP SCPI est de récompenser les meilleures SCPI de rendement.

Alors que la SCPI est devenu un outil incontournable sur le marché de l'épargne avec près de 50 milliards d'€ d'encours, et que de plus en plus d'épargnants sont attirés par les rendements de la « pierre papier » (4,4% en 2017), compte tenu des performances, des innovations et de l'offre qui continue de se développer et de se segmenter, la rédaction de ToutSurMesFinances.com a jugé nécessaire de créer des prix permettant aux particuliers d'y voir plus clair dans l'offre proposée.

Notre méthodologie repose sur une analyse des données à long terme sur la base des informations recueillies auprès des répondants sur un Extranet sécurisé et validées par Quantalys.



2/ Les prix

Il y a 6 prix différents :

Le TOP SCPI « Meilleure performance sur 10 ans »

Ce prix récompense la SCPI qui a enregistré les meilleures performances à moyen terme. Sont analysés différents paramètres de performances. Outre la performance brute, la qualité de la société de gestion, la régularité des performances et la diversification du patrimoine peuvent être pris en compte par le jury.

Le TOP SCPI « Meilleure performance sur 20 ans »

Ce prix récompense la SCPI qui a enregistré les meilleures performances à long terme. Sont analysés différents paramètres de performances. Outre la performance brute, la qualité de la société de gestion, la régularité des performances et la diversification du patrimoine peuvent être pris en compte par le jury.

Le TOP SCPI « meilleure innovation »

Ce prix récompense la SCPI jugée la plus innovante : stratégie d'investissement, outils et/ou services mis à la disposition des associés et des intermédiaires, SCPI en lancement...

Le TOP SCPI « Meilleure SCPI, moins de 10 ans »

Ce prix récompense les jeunes SCPI qui n'ont pas encore pu faire leurs preuves à moyen-long termes, eu égard à leur lancement récent. Outre la qualité de l'équipe de gestion, l'originalité du positionnement, la pertinence de la stratégie et/ou des moyens pour la mettre en œuvre peuvent être pris en compte par le jury.

Le TOP SCPI « Meilleur bulletin d'information »

Ce prix récompense la SCPI dont le Meilleur bulletin d'information a été jugé le meilleur par le jury : design, transparence et qualité de l'information, rapidité de transmission aux associés...

TOP SCPI Prix spécial du jury

Il s'agit du « coup de cœur » des six jurés. Ce prix doit être décerné à l'unanimité. Il peut couronner une SCPI déjà primée dans le palmarès.



3/ Recueil et traitement des données

Sur l'interface de remplissage des questionnaires, nous demandons aux postulants de remplir les champs suivants :

INFORMATIONS GENERALES

Nom de la SCPI

Nom de la société de gestion

Type

Secteur

Date de création

STATISTIQUES

Nombre d'associés (au 31/12/2017)

Proportion d'associés personnes physiques (en % du nombre total)

Proportion d'associés personnes physiques (% de la capitalisation)

Patrimoine de la SCPI

Nombre d'immeubles (au 31/12/2017)

Dont en détention directe

Nombre de locataires (au 31/12/2017)

Durée résiduelle moyenne des baux (en années)

Part du patrimoine en France (en % de la valeur vénale)

Performances de la SCPI

TDVM 2017

TDVM 2016

Evolution du prix moyen de la part 2017

Evolution du prix moyen de la part 2016

Taux d'occupation financier T1 2018

Loyers annuels perçus (en €)

Valeur de réalisation (en €)

Prix acquéreur moyen 2017

Prix acquéreur moyen 2013

Prix acquéreur moyen 2008

Prix acquéreur moyen 1998

TRI 5 ans (2013-2017)

TRI 10 ans (2008-2017)

TRI 20 ans (1998-2017)

TRI depuis la création

Report à nouveau en nombre de jours de distribution (au 1er janvier 2018)

Provisions pour grosses réparations (en € par part, au 31/12/2017)

**Frais**

Frais de souscription TTC (en % du prix de souscription)

Dont quote-part reversée aux distributeurs

Frais de gestion annuels (en % des loyers perçus)

Commissions de cession perçue par la société de gestion (en %)

Collecte

Banque de détail

Banques privées

CGPI

Distribution directe

Limitation de la collecte par associé / par an

Limitation annuelle totale 2018

Part de la collecte en assurance vie (% de la collecte 2017)

Bulletin de souscription

Année de la dernière refonte BTI

Délai BTI



4/ Le Jury

Le jury des TOP SCPI 2018 est composé de personnalités des mondes de l'épargne et de l'immobilier n'ayant aucun lien avec des gestionnaires ou distributeurs de SCPI.

En 2018, le jury est composé de Jean-François Bay, directeur général de Quantalys ; Philippe Crevel, économiste et secrétaire général du Cercle de l'Épargne ; Jérôme Dedeyan, président d'ERES ; Xavier-Alexandre Lacoste, président de Soveico ; Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers (IMSI), Olivier Brunet, co-fondateur de ToutSurMesFinances.com.

Les six membres du jury reçoivent chacun un identifiant et un code personnel leur permettant de consulter les questionnaires renseignés sur l'Extranet. Quelques jours après la clôture des questionnaires en ligne, les jurés sont réunis pour débattre ensemble de leurs choix respectifs, en présence de Jean-Philippe Dubosc, rédacteur en chef du Pôle Contenu de ToutSurMesFinances.com.

Les lauréats sont choisis à la majorité absolue, à l'exception du Prix spécial du jury qui requiert l'unanimité des jurés.

Trois lauréats sont primés par catégorie : le TOP d'Or, le TOP d'Argent et le TOP de Bronze.

5/ Univers

Toutes les sociétés de gestion de SCPI agréées par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), peuvent postuler aux TOP SCPI 2018 pour le compte de leurs SCPI dont elles assurent la gestion.

L'univers des TOP SCPI 2018 couvre les SCPI de rendement. Les SCPI fiscales (qui procurent un avantage fiscal à leur souscripteur, de type SCPI Pinel, Malraux, déficit foncier, monuments historiques) ne sont pas dans le champ des TOP SCPI.