



## Méthodologie - Top SCPI

*Août 2020*

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

### Méthodologie des TOP SCPI 2020

#### 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 a lancé 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 plus de 65 milliards d'€ de capitalisation au 31 décembre 2019, et que de plus en plus d'épargnants sont attirés par les rendements de la « pierre papier » (4,4% en 2019), 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 7 prix différents :

### **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.

### **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.

### **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...

### **TOP SCPI « Eco Responsable »**

Ce prix récompense la SCPI qui prend le mieux en compte les enjeux liés à la responsabilité environnementale et sociale.

### **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 « Grand prix spécial du jury »**

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

### **TOP SCPI « Prix de la rédaction ToutSurMesFinances.com »**

Ce prix est décerné aux SCPI répondant aux besoins et aux aspirations des épargnants/internautes selon les journalistes de la rédaction du média en ligne ToutSurMesFinances.com.



### 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 (diversifiée, bureaux, commerces, résidentiel, spécialisée)  
Secteur (pour les SCPI spécialisées)  
Date de création

#### STATISTIQUES

Nombre d'associés (au 31/12/2019)  
*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 31/12/2019)  
*Dont nombre d'immeubles détenus en indivision*  
*Dont nombre d'immeubles détenus via SCI, OPPCI, etc*  
Nombre de locataires (au 31/12/2019)  
Durée résiduelle moyenne des baux (en années)  
Ratio LTV  
Taux d'endettement autorisé en AG

#### Répartition Géographique du patrimoine

Part du patrimoine à Paris  
Part du patrimoine en région parisienne hors Paris  
Part du patrimoine en régions  
Part du patrimoine en Allemagne  
Part du patrimoine en Pays-Bas  
Part du patrimoine en Espagne  
Part du patrimoine autres pays de la zone euro  
Part du patrimoine hors zone euro

#### Performances de la SCPI

TDVM 2019  
TDVM 2018  
Evolution du prix moyen de la part 2020  
Evolution du prix moyen de la part 2019  
Taux d'occupation financier T1 2020  
Taux d'occupation financier T1 2019



Loyers annuels perçus en 2019 (en €)

Valeur de réalisation (en €)

Prix acquéreur moyen 2019

Prix acquéreur moyen 2015

Prix acquéreur moyen 2000

TRI 5 ans (2015-2019)

TRI 10 ans (2010-2019)

TRI 20 ans (2000-2019)

TRI depuis la création

Report à nouveau en nombre de jours de distribution (au 1er janvier 2020)

Provisions pour grosses réparations (en € par part, au 31/12/2019)

### **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**

Limitation de la collecte par associé / par an

Limitation annuelle totale 2020

Réseaux de distribution (% de la collecte 2018)

*Banque de détail*

*Banques privées/CGPI*

*Distribution directe*

Part de la collecte en assurance vie (% de la collecte 2019)

### **Bulletin de souscription**

Année de la dernière refonte des bulletins d'information

Délai de mise à disposition du bulletin aux associés (en nombre de jours après la fin du trimestre/semestre considéré)

Bulletin dématérialisé pour tous les associés

Périodicité du bulletin

*trimestrielle*

*Semestrielle*

### **Divers / Covid-19**

Politique d'accompagnement des locataires pendant l'état d'urgence sanitaire

Mesures d'accompagnement

Mensualisation Oui/Non

Report de loyer Oui/Non



Annulation de loyer Oui/Non

Taux d'encaissement des loyers au deuxième trimestre

TDVM prévisionnel 2020

Dispositif de communication vis-à-vis des associés pendant la crise sanitaire

### **ESG : Au niveau de la société de gestion**

Réalisation d'un bilan carbone / calcul de l'empreinte carbone

Compensation des émissions de carbone

Signataire des PRI des Nations unies

Nomination d'un directeur du développement durable / de l'ISR immobilier

Fonction « achats responsables »

Due diligences environnementales réalisées avant l'acquisition des actifs

Réalisation d'un suivi / d'une notation ESG des actifs

Politique d'exclusion d'actifs sur critères ESG (à l'acquisition, arbitrages)

Actions de sensibilisation des occupants

Réalisation d'une analyse GRESB des portefeuilles

### **ESG : Au niveau de la SCPI**

Compatibilité de la stratégie d'investissement avec l'objectif de limiter le réchauffement climatique à 2 °C

Pourcentage d'immeubles certifiés (BREEAM, HQE, BBCA...)

Consommation énergétique moyenne du portefeuille (kWhEP/m2/an) : 2019/2018/2017

Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une évaluation des risques liés au changement climatique

Part du patrimoine faisant l'objet d'une mesure de la qualité de l'air intérieur

Part du patrimoine à proximité des transports en commun

Part du patrimoine accessible aux personnes handicapées

Quantité d'eau consommée (m3/ETP/an) : 2019/2018/2017

Label Greefin

Soumission de la SCPI au label ISR immobilier

## **4/ Le Jury**

Le jury des TOP SCPI 2020 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 2020, le jury est composé de Jean-François Bay, directeur général de Quantalys ; Tania Lepot, responsable de la sélection de fonds d'IDAM; Jérôme Dedeyan, président d'ERES Emmanuel Charlet, Directeur associé de Fidexi ; Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers (IMSI), Sophie Sanchez, chargée des relations institutionnelles RSE chez Eiffage, Olivier Brunet, co-fondateur de ToutSurMesFinances.com.

Les 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 2020 pour le compte de leurs SCPI dont elles assurent la gestion.

L'univers des TOP SCPI 2020 couvre les SCPI de rendement. Les SCPI fiscales (qui procurent un avantage fiscal à leur souscripteur, de type SCPI Pinel, Denormandie, Malraux, déficit foncier, monuments historiques) ne sont pas dans le champ des TOP SCPI.