



## Méthodologie - Top SCPI

*(document actualisé en juillet 2022)*

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

### Méthodologie des TOP SCPI 2022

#### 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.

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 78 milliards d'€ de capitalisation au 31 décembre 2021, et que de plus en plus d'épargnants sont attirés par les rendements de la « pierre papier » (TD de 4,45% en 2021), 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.



## **2/ Les prix**

Il y a 7 prix différents :

### **TOP SCPI « Meilleure performance long terme »**

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 relativement 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 « meilleur espoir »**

Ce prix récompense la SCPI de moins de 4 ans jugée la plus prometteuse : positionnement / stratégie d'investissement, outils et/ou services innovants 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 « Meilleure relation associés »**

Ce prix récompense la SCPI dont l'interaction avec les associés est la plus aboutie : qualité du bulletin d'information, du site Internet, existence d'une newsletter, événements organisés à destination des associés, transparence de la communication.

### **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.

### **TOP SCPI « Grand prix »**

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.

Pour chaque TOP, un prix OR est décerné pour chaque catégorie :

- Commerces
- Bureaux
- Diversifiée
- Spécialisée (santé et éducation, résidentiel, logistique et locaux d'activité, hôtels/tourisme/loisirs, alternatifs)



### **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, prépondérance bureaux, prépondérance commerces, prépondérance résidentiel, etc.)

Date de création

#### **STATISTIQUES**

Nombre d'associés (au 31/12/2021)

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

Souscription en ligne pour particuliers (sans intermédiaire)

#### **VERSEMENTS PROGRAMMES**

Montant initial (en €)

Versement mensuel minimum (en €)

#### **PATRIMOINE DE LA SCPI**

Nombre d'immeubles (au 31/12/2021)

*Dont nombre d'immeubles détenus en direct, à 100%*

Nombre de locataires (au 31/12/2021)

Durée résiduelle moyenne des baux (en années)

Ratio d'endettement

#### **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 aux Pays-Bas

Part du patrimoine en Espagne

Part du patrimoine dans les autres pays de la zone euro

Part du patrimoine hors zone euro

#### **Performances de la SCPI**

TD prévisionnel 2022



TD 2021  
TD 2020 reconstitué  
TDVM 2020  
TDVM 2019  
Date de la dernière revalorisation du prix de part  
% de revalorisation  
Taux d'occupation financier T2 2022  
Taux d'occupation financier T1 2022  
Valeur de réalisation (en € par part)  
Taux d'encaissement des loyers au deuxième trimestre 2022  
Taux d'encaissement des loyers en 2021

TRI 5 ans (2017-2021)  
TRI 10 ans (2012-2021)  
TRI 20 ans (2002-2021)  
TRI depuis la création  
Report à nouveau en nombre de jours de distribution (au 1er janvier 2022)

#### **Frais**

Frais de souscription HT (en % du prix de souscription)  
Frais de gestion annuels (en % des loyers perçus)  
Frais de cession de part (en %)  
Frais d'acquisition d'actifs (en %)  
Frais de cession d'actifs (en %)  
Délai de jouissance

#### **Collecte**

Limitation de la collecte en 2022

Réseaux de distribution (% de la collecte 2021)

*Banque de détail*

*Banques privées/CGPI*

*Distribution directe*

Part de la collecte en assurance vie (% de la collecte 2021)

#### **Bulletin de souscription / relation associés**

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)

Périodicité du bulletin (*trimestrielle, semestrielle*)

Newsletter envoyée aux associés

Organisation d'événements à destination des associés

Dispositif de relation avec les associés



## **Divers**

Evolutions et innovations majeures apportées en 2021 et début 2022

Mesures d'accompagnement au deuxième trimestre 2022

- versement mensuel vs trimestriel des loyers
- report de loyer
- annulation de loyer

## **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

Part du CA consacré à des dons à des associations d'intérêt général et/ou au mécénat de compétences

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

Label ISR immobilier (si oui, approche « Best-in-class » ou « Best-in-progress », objectifs principaux)

Classification SFDR

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

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

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

Actions en faveur de la préservation de la biodiversité

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

SCPI de partage (Oui/non)

## **4/ Le Jury**

Le jury des TOP SCPI 2022 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 2022, le jury est composé Stéphane Baudin, président et cofondateur d'IDAM; 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. Les lauréats sont choisis à la majorité absolue, à l'exception du Grand prix du jury qui requiert l'unanimité des jurés.

Quatre lauréats sont primés pour chaque TOP : le TOP d'Or, dans les catégories suivantes :

- Commerce
- Bureaux
- Diversifiée
- Spécialisée (santé et éducation, résidentiel, logistique et locaux d'activité, hôtels/tourisme/loisirs, alternatifs)

## **5/ Univers**

Toutes les sociétés de gestion de SCPI agréées par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), peuvent postuler aux TOP SCPI 2022 pour le compte de leurs SCPI dont elles assurent la gestion.

L'univers des TOP SCPI 2022 couvre les SCPI autres que les SCPI fiscales (qui procurent un avantage fiscal à leur souscripteur, de type SCPI Pinel, Denormandie, Malraux, déficit foncier, monuments historiques).