



Méthodologie - Top SCPI

(document actualisé en juillet 2023)

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

Méthodologie des TOP SCPI 2023

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 89,6 milliards d'€ de capitalisation au 31 décembre 2022, et que de plus en plus d'épargnants sont attirés par les rendements de la « pierre papier » (TD de 4,53% en 2022), 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 8 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 « Éco-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 « Prix spécial »

Ce prix récompense des initiatives inspirantes pour l'ensemble de la profession des gestionnaires d'actifs immobiliers, que le jury souhaite saluer, en raison de leur intérêt pour l'épargnant et/ou pour la société.

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 :

- Diversifiée
- Commerces
- Bureaux
- 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 31/12/2022)

Collecte 2022

Collecte 2021

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

Souscription en ligne pour particuliers (sans intermédiaire)

VERSEMENTS PROGRAMMES

Montant initial (en €)

Nombre de parts

Versement mensuel minimum (en €)

PATRIMOINE DE LA SCPI

Nombre d'immeubles (au 31/12/2022)

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

Nombre de locataires (au 31/12/2022)

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 2023 (brut de fiscalité étrangère)
TD 2022 (brut de fiscalité étrangère)
TD 2022 (net de fiscalité étrangère)
TD 2021 (brut de fiscalité étrangère)
TD 2021 (net de fiscalité étrangère)
Dividende par part 2022
dont dividende ordinaire
dont prélèvement sur report à nouveau
dont distribution sur plus-value
Dividende par part 2021
dont dividende ordinaire
dont prélèvement sur report à nouveau
dont distribution sur plus-value
Report à nouveau par part (au 31/12/2022)
Date de la dernière revalorisation du prix de part
% de revalorisation du prix de souscription sur l'exercice
Variation du prix moyen de la part sur l'exercice

Taux d'occupation financier T2 2023
Taux d'occupation financier T2 2022
Prix de souscription de la part HT
Prix de souscription de la part TTC
Valeur de réalisation (en € par part au 31/12/2022)
Valeur de réalisation (en € par part au 31/12/2021)

Taux d'encaissement des loyers au deuxième trimestre 2023
Taux d'encaissement des loyers en 2022

TRI 5 ans (2018-2022)
TRI 10 ans (2013-2022)
TRI 20 ans (2003-2022)
TRI depuis la création (+ année d'origine)

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

Réseaux de distribution (% de la collecte 2022)

Banque de détail

Banques privées/CGPI

Distribution directe

Part de la collecte en assurance vie (% de la collecte 2022)

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

Évolutions et innovations majeures apportées en 2022 et début 2023

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 2023 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 2023, 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), Nadia Dhaoidi, Fondatrice de Nujum, Olivier Brunet, cofondateur 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 2023 pour le compte de leurs SCPI dont elles assurent la gestion.

L'univers des TOP SCPI 2023 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).