



## Méthodologie des Top 2024 des Fonds Immobiliers

*(document actualisé en janvier 2024)*

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



**2024**

## **Méthodologie des TOP Fonds Immobiliers**

### **1/ Objectifs**

L'objectif des TOP Fonds Immobiliers est de récompenser les meilleurs fonds immobiliers grand public référencés dans les contrats d'assurance vie et les PER proposés aux particuliers (hors SCPI).

Les fonds immobiliers constituent un pilier de l'allocation d'actifs des ménages sur longue période. Ils permettent aux épargnants français de diversifier leur portefeuille, en complément des actifs financiers (actions, obligations), en leur offrant un accès à des biens qu'ils ne pourraient pas acquérir personnellement. Ces véhicules sont aussi un moyen de bénéficier d'une gestion professionnelle, pour les personnes ne souhaitant pas ou plus gérer un patrimoine immobilier en direct. Enfin, ils sont plus accessibles que l'immobilier physique, avec un ticket d'entrée de quelques dizaines d'euros seulement.

Le contexte a radicalement changé en moins de deux ans. Si l'année 2023 a été marquée par une forte baisse des transactions et des valeurs de certaines typologies d'actifs, 2024 va offrir des opportunités pour les gérants, et, *in fine*, aux épargnants.

Dans ces conditions, il nous est apparu nécessaire de primer les meilleurs fonds (SC, OPCV) pour aider les épargnants à faire leur choix au moment d'investir ou de réviser la composition de leur(s) contrat(s).

Notre méthodologie tient compte des performances de l'année écoulée et des années précédentes, mais aussi de la stratégie d'investissement du gérant, sans négliger les frais. L'ESG est un critère important, alors que le bâti est l'une des principales sources d'émissions de gaz à effet de serre, et donc l'un des principaux contributeurs à la décarbonation de l'économie.



## 2/ Les prix

Il y a 7 prix différents :

### **Le TOP Fonds Immobiliers « OPCI : meilleure performance 2023 »**

Ce prix récompense l'OPCI ayant affiché la meilleure performance en 2023.

### **Le TOP Fonds Immobiliers « SC : meilleure performance 2023 »**

Ce prix récompense la SC ayant affiché la meilleure performance en 2023.

### **Le TOP Fonds Immobiliers « diversifiés »**

Ce prix récompense un fonds immobilier de cœur de portefeuille, ayant des performances régulières dans la durée et dont le portefeuille est composé d'une grande variété d'actifs et/ou d'un grand nombre de biens, tout en étant facilement accessible (référencement dans de nombreux contrats).

### **Le TOP Fonds Immobiliers « Meilleure performance à 5 ans »**

Ce prix récompense le fonds qui a enregistré les meilleures performances à 5 ans (2019 - 2023). 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.

### **Le TOP Fonds Immobiliers « Meilleure performance long terme »**

Ce prix récompense le fonds qui a enregistré les meilleures performances à long terme (+ de 5 ans). 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.

### **Le TOP Fonds Immobiliers « Éco-responsable »**

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

### **Grand Prix du TOP Fonds immobiliers**

Il s'agit du « coups de cœur » de la rédaction : un fonds immobilier pour constituer la base de l'allocation immobilière d'un épargnant en assurance vie ou PER.



### **3/ Recueil et traitement des données**

#### **Recueil des données**

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

#### **INFORMATIONS GENERALES**

Nom du fonds  
Nom de la société de gestion  
Type : SC ou OPCI  
Date de création

#### **STATISTIQUES**

Montant de l'encours année n-2  
Montant de l'encours année n-1  
Collecte année n-2  
Collecte année n-1  
Référéncements par des compagnies d'assurance  
Présence en grille de gestion pilotée à horizon PER

#### **CARACTERISTIQUES DU FONDS**

Valorisation (quotidienne / hebdomadaire / bi-mensuelle / autres)

#### **PERFORMANCES**

Performance 2023  
Performance 2022  
Performance 2021  
Performance sur 3 ans (2021-2023)  
Performance sur 5 ans (2019-2023)  
Performance sur 10 ans (2014-2023)  
Performance depuis le lancement  
Volatilité du portefeuille 1 / 3 / 5 ans  
Indicateur de risque AMF  
Objectif performance 2024

#### **FRAIS**

Droits d'entrée  
Frais de sortie  
Frais de gestion  
Pour la poche immobilière : frais d'acquisition et de cession  
Commission de surperformance (oui/non, si oui : modalités)

#### **PATRIMOINE**

##### Endettement

Effet de levier maximum en % (Loan to Value)  
Effet de levier au 31/12/2023



Effet de levier au 31/12/2022

Nom expert immobilier

Stratégie d'investissement : Immobilier direct / Fonds de fonds / Mixte

Composition du patrimoine immobilier direct :

- Bureau
- Commerce
- Logistique / Activités
- Logement
- Santé / Education
- Hôtels, Tourisme, Loisirs

Nombre de locataires

Durée résiduelle moyenne des baux (en années)

Répartition géographique du patrimoine immobilier direct

- 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

Composition du patrimoine immobilier indirect

- Part du patrimoine en SCPI
- Part du patrimoine en fonds de private equity immobilier
- Part du patrimoine en fonds de dette
- Part du patrimoine en foncières cotées
- Part du patrimoine dans d'autres actifs

Poche Financière

% du fonds au 31/12/2023

% du fonds au 31/12/2022

Composition de la poche financière (au 31/12/2023)

Monétaire

Obligataire

Autres actifs financiers

**ISR**

Au niveau du fonds

Label ISR Immobilier (Oui/Non/En cours d'instruction)

Label Greenfin (Oui/Non/En cours d'instruction)

Label Finansol (Oui/Non/En cours d'instruction)

Classification SFDR



Article 8

Article 9

Article 6

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 faisant l'objet d'une mesure de consommation énergétique

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

Actions 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

Fonds de partage

Actions mises en place / actions à venir

#### Au niveau de la SGP

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

#### **Divers**

Commentaires/précisions



#### **4/ Traitement des données**

Nous effectuons :

- la vérification de la cohérence des données pour chaque acteur
- une analyse des reporting au 31/12
- une comparaison des réponses avec les données moyennes ou médianes de l'ensemble des répondants
- un classement des différents contrats pour chacune des réponses le permettant

Les prix sont déterminés par la rédaction de [ToutSurMesFinances.com](http://ToutSurMesFinances.com).

#### **5/ Univers**

Tous les fonds immobiliers grand public de type SC ou OPCI (hors SCPI), disposant d'au moins un référencement auprès d'une compagnie, peuvent postuler aux TOP Fonds Immobiliers.

\*\*\*