



Méthodologie des Top 2025 des Fonds Immobiliers

(document actualisé en mars 2025)

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



2025

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 peu de temps. Si l'année 2023 a été marquée par une forte baisse des transactions et des valeurs de certaines typologies d'actifs, les années 2024 et 2025 offrent 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 2024 »

Ce prix récompense l'OPCI ayant affiché la meilleure performance en 2024.

Le TOP Fonds Immobiliers « SC : meilleure performance 2024 »

Ce prix récompense la SC ayant affiché la meilleure performance en 2024.

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 (2020 - 2024). 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 OPCl
Date de création
Indicateur de risque SRI

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 2024
Performance 2023
Performance 2022
Performance sur 3 ans (2022-2024)
Performance sur 5 ans (2020-2024)
Performance sur 10 ans (2015-2024)
Performance depuis le lancement
Volatilité du portefeuille 1 / 3 / 5 ans
Objectif performance 2025

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 31/12/2024

Effet de levier au 31/12/2023

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 31/12/2024

% du fonds au 31/12/2023

Composition de la poche financière (au 31/12/2024)

Monétaire

Obligataire

Autres actifs financiers

ISR

Au niveau du fonds

ToutSurMesFinances.com – 88 rue de Courcelles 75008 Paris – Tel : (33) 1 70 08 58 40

SAS au capital de 349 240 Euros

SIRET : 344 189 998 00075



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

Points forts du fonds immobilier



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.

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.
