

MAI 2023



**yomoni**

**Etude Yomoni sur les frais des sociétés civiles ayant collecté en France en 2022**



## Sommaire

- 1. Périmètre des Sociétés Civiles comparées**
- 2. Sources des données utilisées**
- 3. Avant propos**
- 4. Manque de clarté générale dans la présentation des frais sur les produits de type SC**
- 5. Les frais**
  - a. Incidence des frais sur le rendement (durée max, 4 ans et 1 an)
  - b. Frais de transaction
  - c. Frais d'entrée
  - d. Frais de sortie



## Périmètre des Sociétés Civiles comparées (1/2)

- **42 Sociétés Civiles** ont été retenues dans ce benchmark
- Elles correspondent à l'ensemble des Sociétés Civiles ayant collectées en 2022
- **A noter :**
  - Parmi les 42 Sociétés Civiles du périmètre, 13 SC sont “réservées” à des réseaux de distribution. Par exemple, la SC Afer Immo est une UC uniquement disponible dans les contrats d'assurance-vie des adhérents Afer
  - Parmi les 42 Sociétés Civiles du périmètre, seules 34 SC ont collecté au T4 2022

## Périmètre des SC comparées (2/2)

SC	Société	Création	Collecte 2022 (M€)
SCI Capimmo	Primonial REIM	2007	857
SC Pythagore	Theorem	2020	513
SC Tangram	Amundi Immobilier	2019	444
SC Novaxia R - A	Novaxia Investissement	2021	390
SCI Cap Santé	Primonial REIM	2021	375
SCI Viagénération	Turgot Asset Management	2017	320
Allianz Invest Pierre	Allianz Immovalor	1983	296
SC Silver Avenir	Arkéa REIM	2020	194
SC Convictions Immobilières	Sofidy	2016	193
UC Afer Pierre	BNP Paribas REIM France	2021	180
CNP UC Immo	La Française REM	2020	160
Afer Immo 2	Ofi Invest Real Estate SGP	2016	138
SC Périol Euro Carbone	Perial AM	2020	128
Amundi Immo Durable	Amundi Immobilier	2021	115
SCI Linasens	Primonial REIM	2022	110
SCI Territoires Avenir	Arkéa REIM	2022	102
SC Immocap Value GV	Mata Capital	2022	87
SC Pierre Impact	BNP Paribas	2022	80
Iroko Next	Iroko	2022	74
SC Immocap Value	Mata Capital	2020	65
Qualimmo	La Française AM	2020	62
SC Trajectoire Santé	Euryale AM	2021	61

SC	Société	Création	Collecte 2022 (M€)
SC Novaxia Vista	Novaxia	2022	60
SCI Perennité Pierre	La Française REM	1995	60
Proxima Vie	Eternam	2021	58
SCP Multimmo LF Philosophale 2	La Française REM	2004	51
Carac Perspective Immo	Atream	2015	51
SC ESG Tendance Pierre	SwissLife AM	2020	44
OFI Invest Patrimoine Immobilier	Ofi Invest	2013	27
OFI invest Immo Selection	Ofi Invest	2015	21
SMA Immo	La Française REM	2021	20
SC MeilleurImmo	Sofidy	2022	18
OP SIS Assurance	La Française REM	2010	16
SC LF Multimmo Durable	La Française REM	2021	16
SC Advenis Immo Capital	Advenis REIM	2021	13
Allianz Value Pierre	La Française AM	2011	13
SC PM Immo trend	La Française REM	2021	12
Afer Immo	Ofi Invest Real Estate SGP	2011	10
SCI Regard Immobilier 2	La Française REM	2018	10
SC Atream Euro Hospitality	Atream	2019	8
SC Fidimmo	Fiducial	2017	0,1
SC GF Pierre	Generali Real Estate	1929	NA
SC Y Immo	Keys REIM	2023	



## Sommaire

1. **Périmètre des SC comparées**
2. **Sources des données utilisées**
3. **Avant propos**
4. **Manque de clarté générale dans la présentation des frais sur les produits de type SC**
5. **Les frais**
  - a. Incidence des frais sur le rendement (durée max, 4 ans et 1 an)
  - b. Frais de transaction
  - c. Frais d'entrée
  - d. Frais de sortie

## Sources de données utilisées

Sources	Usages	Exemples
<b>DIC des SC</b> (dernier DIC accessible)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Récupérer la structure des frais des SC et l'incidence des frais sur le rendement</li> </ul>	<a href="#">DIC de la SC Pythagore</a>
<b>Reporting client des SC</b> (dernier report disponible*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Récupérer la structure des frais d'entrée, les frais de gestion des SC et la répartition des allocations des SC</li> <li>Récupérer les performances des SC</li> </ul>	<a href="#">Report de la SC Pythagore</a>
<b>Prospectus des SC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comprendre la structure des frais</li> <li>Contrôler la cohérence de nos hypothèses sur la prise en compte de la totalité des frais (frais des sous-jacents ou frais d'exploitation immobilière) dans les frais communiqués dans le DIC</li> </ul>	<a href="#">Prospectus de la SC Pythagore</a>
<b>Site des assets managers et distributeurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Récupérer les performances manquantes ou contrôler la cohérence des performances récupérées dans les reportings client</li> <li>Récupérer les DIC, reportings clients et prospectus des SC</li> </ul>	<a href="#">Site de la SC Pythagore</a>
<b>Etude de l'ASPIM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Déterminer le périmètre de l'étude</li> <li>Récupérer les données de collecte des SC</li> </ul>	<a href="#">Etude de l'ASPIM</a>
<b>Fiche des SC sur Quantalys</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrôler la cohérence des performances récupérées dans les reportings client</li> </ul>	<a href="#">Fiche de la SC Pythagore</a>

\*Nous avons utilisé les derniers reportings annuels et trimestriels disponibles en priorité. Lorsque les dernières versions de ces reports n'étaient pas disponibles et qu'il existait des reportings mensuelles ou hebdomadaires beaucoup plus récents, nous avons utilisé des reportings mensuelles ou hebdomadaires.



## Sommaire

1. **Périmètre des SC comparées**
2. **Sources des données utilisées**
3. **Avant propos**
4. **Manque de clarté générale dans la présentation des frais sur les produits de type SC**
5. **Les frais**
  - a. Incidence des frais sur le rendement (durée max, 4 ans et 1 an)
  - b. Frais de transaction
  - c. Frais d'entrée
  - d. Frais de sortie



## Avant propos

Deux observations préalables sont nécessaires pour prendre connaissance de ce benchmark :

- **L'analyse des frais des SC est rendue complexe par un manque de clarté générale dans la façon dont ces frais sont présentés par les acteurs qui se traduit par plusieurs aspects :**
  - **Absence d'homogénéité** sur le périmètre des frais pris en compte dans les documents des SC et la nature de ces frais (réels, max, estimés)
  - **Absence de détails** sur les frais affichés dans les documents des SC
  - **Incohérences** dans les frais affichés sur les différents documents des SC ou au sein-même d'un document
- **Ces éléments nous ont contraints :**
  - de **retraiter certaines données affichées** dans les documents en prenant des hypothèses pour être en mesure de comparer les produits sur une même base
  - de **déclasser certaines SC du comparatif** lorsque les frais ne nous paraissaient pas cohérents avec la base retenue pour les autres SC et les retraitements potentiels difficiles à déterminer



## Sommaire

1. **Périmètre des SC comparées**
2. **Sources des données utilisées**
3. **Avant propos**
4. **Manque de clarté générale dans la présentation des frais sur les produits de type SC**
5. **Les frais**
  - a. Incidence des frais sur le rendement (durée max, 4 ans et 1 an)
  - b. Frais de transaction
  - c. Frais d'entrée
  - d. Frais de sortie

## Manque de clarté générale dans la présentation des frais sur les produits de type SC (2/2)

Problématiques	Impacts	Méthode de résolution
<b>Absence d'homogénéité</b>		
<p><b>1/</b> Dans les documents des SC, l'assiette des frais affichés n'est pas toujours la même (HT, TTC, TTI et actif net, actif brut)</p>	<p>Ce manque d'homogénéité rend difficile la compréhension de la structure des frais à prendre en compte comme base de comparaison.</p>	<p>Pour comparer le niveau de frais des SC, nous avons utilisé l'incidence des frais sur le rendement affiché dans le DIC en partant du principe que cette donnée était la résultante des frais globaux sur la performance et devait porter, en principe sur la même assiette pour toute les SC</p>
<p><b>2/</b> Les frais affichés dans les DIC, reportings et prospectus sont de natures différentes (frais réels, frais max, frais estimés sur les x prochaines années)</p>		
<p><b>3/</b> La structure des frais présentés, dans les différents documents d'une-même SC ou dans un-même document de plusieurs SC, est différente</p>		
<p><b>4/</b> Dans les reports des SC, la répartition de l'allocation de la SC est parfois donnée par rapport à l'actif brut et parfois par rapport à l'actif net</p>	<p>Si le niveau d'endettement de la SC est important, la répartition de l'allocation peut varier fortement et rend l'estimation des frais des sous-jacents impossible</p>	<p>Nous avons pris comme référence : la répartition par rapport à l'actif net. Lorsque le niveau d'endettement était donné, nous avons pu faire la transformation de l'un vers l'autre</p>
<p><b>5/</b> Dans les DIC de certaines SC, l'ensemble des frais n'est pas pris en compte (frais des sous-jacents ou frais d'exploitation immobilière)</p>	<p>Cette différence de périmètre des frais pris en compte rend la comparaison des niveau de frais des SC difficile</p>	<p>Pour les SC ne prenant pas en compte les frais des sous-jacents, nous avons opéré un réajustement en estimant l'impact des frais des sous-jacents</p>

## Manque de clarté générale dans la présentation des frais sur les produits de type SC (2/2)

Problématiques	Impacts	Méthode de résolution
<b>Absence de détails</b>		
<b>5/</b> La structure de frais appliqués, visible dans le DIC, n'est pas la structure de frais la plus précise	Cette absence de détails dans la présentation des frais rend la comparaison des niveau de frais des SC difficile	Nous avons recoupé les données de tous les documents des SC pour tenter d'avoir la vue la plus précise des frais des SC
<b>Incohérence</b>		
<b>6/</b> Dans les DIC de certaines SC, le tableau d'incidence des frais sur le rendement n'est pas cohérent avec la composition des frais de la SC affichée dans le DIC	Ces incohérences ne permettent pas d'étudier le niveaux de frais de ces SC	Nous avons déclassé ces SC qui ne font pas preuve de transparence et de cohérence dans leurs documents
<b>7/</b> Les performances des SC affichés sur les reports ou le site et celles affichés sur Quantalys peuvent différer	Cette différence de valeur rend la comparaison des performances des SC difficile	Nous avons pris en compte les données des reports ou du site des sociétés de gestion car ce sont les données sources
<b>Autres</b>		
<b>8/</b> Dans les DIC, les frais d'entrée et de sortie sont annualisés sur la période de détention recommandée de la SC	Cette manière de présenter ces frais ne permet pas de se représenter l'impact d'une sortie avant la durée de détention recommandée	Afin de faciliter la compréhension et la comparaison, nous avons reglobalisé ces frais
<b>9/</b> Certains DIC accessibles ne sont pas à jours et les frais d'entrée affichés diffèrent des frais d'entrée communiqués dans les derniers reportings	Cela ne permet pas de comparer l'incidence des frais sur le rendement des SC	Nous avons ajouté les frais d'entrée réellement appliqués au données du DIC au regard du dernier reporting



## Sommaire

1. **Périmètre des SC comparées**
2. **Sources des données utilisées**
3. **Avant propos**
4. **Problématiques rencontrées lors de la construction du bench**
5. **Les frais**
  - a. Incidence des frais sur le rendement (durée 1an , 4 ans et recommandation)
  - b. Frais d'entrée
  - c. Frais de transaction
  - d. Frais de sortie



## Incidence des frais sur le rendement sur une durée de 1 an

SC		Incidence des frais recalculée
SC Y Immo	1	2,33%
OFI Invest Patrimoine Immobilier	2	2,48%
Afer Immo	3	3,34%
SC Pythagore	4	3,72%
OFI invest Immo Selection	5	3,73%
SC Tangram	6	3,74%
SC PM Immo trend*	7	3,96%
SC MeilleurImmo	8	4,10%
SCP Multimmo LF Philosophale 2	9	4,11%
Afer Immo 2	10	4,39%
SC Trajectoire Santé	11	4,41%
SC GF Pierre	12	4,43%
SC Fidimmo	13	4,54%
SC Pèrial Euro Carbone	14	4,68%
SC Silver Avenir	15	4,70%
SCI Linasens	16	4,90%
SC LF Multimmo Durable	17	5,40%
OPSIS Assurance	18	5,43%
Qualimmo	19	5,45%
SC Convictions Immobilières	20	5,50%
SCI Cap Santé	21	5,53%
SC Advenis Immo Capital	22	5,82%

SC		Incidence des frais recalculée
SMA Immo	23	6,00%
Carac Perspective Immo	24	6,03%
SCI Capimmo	25	6,11%
CNP UC Immo	26	6,85%
Amundi Immo Durable	27	7,02%
SCI Viagénération	28	7,09%
SC Atream Euro Hospitality	29	7,39%
SC ESG Tendance Pierre	30	7,69%
SCI Regard Immobilier 2	31	7,71%
Proxima Vie	32	8,05%
SC Immocap Value GV	33	11,04%
SC Immocap Value	34	18,13%
SC Novaxia R - A		DIC Incohérent
SCI Territoires Avenir		DIC Incohérent
SC Novaxia Vista		DIC Incohérent
SC Pierre Impact		DIC Incohérent
UC Afer Pierre		DIC Incohérent
Allianz Invest Pierre		DIC Indisponible
Allianz Value Pierre		DIC Indisponible
SCI Perennité Pierre		DIC Indisponible
Iroko Next		DIC Indisponible

DIC Incohérent : Tableau d'incidence des frais sur le rendement complètement différent du tableau de composition des coûts



## Incidence des frais sur le rendement sur une durée de 4 ans

SC		Incidence des frais recalculée
SC Y Immo	1	2,33%
SC PM Immo trend*	2	2,46%
OFI Invest Patrimoine Immobilier	3	2,48%
SC Trajectoire Santé	4	2,84%
SC Fidimmo	5	2,97%
CNP UC Immo	6	3,10%
SC Périel Euro Carbone	7	3,12%
Afer Immo	8	3,34%
SC Silver Avenir	9	3,38%
SCI Linasens	10	3,40%
SC GF Pierre	11	3,59%
OFI invest Immo Selection	12	3,73%
SCP Multimmo LF Philosophale 2	13	3,74%
SC LF Multimmo Durable	14	3,90%
SCI Cap Santé	15	4,03%
Proxima Vie	16	4,24%
Afer Immo 2	17	4,39%
Carac Perspective Immo	18	4,48%
SMA Immo	19	4,50%
SCI Capimmo	20	4,61%
SCI Viagénération	21	5,49%
SC Aream Euro Hospitality	22	5,80%

SC		Incidence des frais recalculée
SC Novaxia R - A		DIC Incohérent
SCI Territoires Avenir		DIC Incohérent
SC Novaxia Vista		DIC Incohérent
SC Pierre Impact		DIC Incohérent
UC Afer Pierre		DIC Incohérent
Allianz Invest Pierre		DIC Indisponible
Allianz Value Pierre		DIC Indisponible
SCI Perennité Pierre		DIC Indisponible
Iroko Next		DIC Indisponible
SC Tangram		NA
Amundi Immo Durable		NA
OPSIS Assurance		NA
SCI Regard Immobilier 2		NA
SC Convictions Immobilières		NA
SC Pythagore		NA
Qualimmo		NA
SC MeilleurImmo		NA
SC Advenis Immo Capital		NA
SC Immocap Value		NA
SC ESG Tendance Pierre		NA
SC Immocap Value GV		NA

DIC Incohérent : Tableau d'incidence des frais sur le rendement complètement différent du tableau de composition des coûts

## Incidence des frais sur le rendement sur la durée de détention recommandée

SC		Incidence des frais recalculée
SC Tangram	1	2,13%
SC PM Immo trend*	2	2,21%
SC Y Immo	3	2,33%
Amundi Immo Durable	4	2,35%
OP SIS Assurance	5	2,40%
CNP UC Immo	6	2,48%
OFI Invest Patrimoine Immobilier	7	2,48%
SC Trajectoire Santé	8	2,57%
SC Fidimmo	9	2,71%
SC Pèrial Euro Carbone	10	2,86%
SC Silver Avenir	11	3,12%
SCI Linasens	12	3,15%
Afer Immo	13	3,34%
SC GF Pierre	14	3,49%
SCI Regard Immobilier 2	15	3,53%
Proxima Vie	16	3,59%
SC LF Multimmo Durable	17	3,65%
SCP Multimmo LF Philosophale 2	18	3,67%
OFI invest Immo Selection	19	3,73%
SCI Cap Santé	20	3,78%
SC Convictions Immobilières	21	3,84%
SC Pythagore	22	3,86%

SC		Incidence des frais recalculée
Qualimmo	23	3,92%
SC MeilleurImmo	24	4,20%
Carac Perspective Immo	25	4,22%
SMA Immo	26	4,25%
SC Advenis Immo Capital	27	4,30%
SCI Capimmo	28	4,36%
Afer Immo 2	29	4,39%
SC Immocap Value*	30	4,87%
SC ESG Tendance Pierre	31	5,19%
SCI Viagénération	32	5,22%
SC Aream Euro Hospitality	33	5,53%
SC Immocap Value GV*	34	7,30%
SC Pierre Impact*		DIC Incohérent
SC Novaxia R - A		DIC Incohérent
SCI Territoires Avenir*		DIC Incohérent
UC Afer Pierre*		DIC Incohérent
SC Novaxia Vista		DIC Incohérent
Allianz Invest Pierre		DIC Indisponible
Allianz Value Pierre		DIC Indisponible
SCI Perennité Pierre		DIC Indisponible
Iroko Next		DIC Indisponible

\* L'incidence des frais de ces SC est donnée pour une durée de détention de 10 ans. Les autres incidences sont données pour une durée de 8 ans

DIC Incohérent : Tableau d'incidence des frais sur le rendement complètement différent du tableau de composition des coûts



## 8 SC n'appliquent aucun frais d'entrée

SC	Frais de transaction
SC Y Immo	0,00%
OFI Invest Patrimoine Immobilier	0,00%
Afer Immo	0,00%
OFI invest Immo Selection	0,00%
UC Afer Pierre	0,00%
Afer Immo 2	0,00%
SC MeilleurImmo	0,00%
SC Pythagore	0,00%
SCP Multimmo LF Philosophale 2	0,50%
SC GF Pierre	1,00%
Qualimmo	1,76%
SC PM Immo trend	2,00%
SC Tangram	2,00%
SC Pèrial Euro Carbone	2,00%
Proxima Vie	2,00%
SCI Territoires Avenir	2,00%
SC Pierre Impact	2,00%
SC Novaxia R - A	2,00%
SC Silver Avenir	2,00%
SC Novaxia Vista	2,00%
SC Trajectoire Santé	2,00%
SC Convictions Immobilières	2,00%

SC	Frais de transaction
SCI Linasens	2,00%
SCI Cap Santé	2,00%
SCI Capimmo	2,00%
SC Fidimmo	2,00%
SC LF Multimmo Durable	2,00%
SC Advenis Immo Capital	2,00%
SMA Immo	2,00%
Carac Perspective Immo	2,00%
SCI Viagénération	2,00%
SC Atream Euro Hospitality	2,00%
SC ESG Tendance Pierre	2,90%
OP SIS Assurance	3,50%
SC Immocap Value GV	4,20%
SCI Regard Immobilier 2	5,00%
CNP UC Immo	5,04%
Amundi Immo Durable	5,50%
SC Immocap Value	15,80%
Allianz Invest Pierre	DIC Indisponible
Allianz Value Pierre	DIC Indisponible
SCI Perennité Pierre	DIC Indisponible
Iroko Next	DIC Indisponible



## Seules 4 SC n'appliquent aucun frais de transaction

SC	Frais de transaction
SC Y Immo	0,00%
SC PM Immo trend	0,00%
CNP UC Immo	0,00%
Amundi Immo Durable	0,00%
OFI Invest Patrimoine Immobilier	0,04%
SC Tangram	0,20%
SC Périel Euro Carbone	0,25%
Proxima Vie	0,41%
SCI Territoires Avenir	0,43%
SC Pierre Impact	0,45%
OPIS Assurance	0,47%
SC Novaxia R - A	0,69%
SC Silver Avenir	0,74%
Afer Immo	0,78%
SC Novaxia Vista	0,80%
SC Trajectoire Santé	0,90%
SC Convictions Immobilières	0,90%
OFI invest Immo Selection	0,98%
SCI Linasens	1,00%
SCI Cap Santé	1,00%
SCI Capimmo	1,02%
UC Afer Pierre	1,10%

SC	Frais de transaction
SC Fidimmo	1,16%
Qualimmo	1,16%
SC LF Multimmo Durable	1,25%
Afer Immo 2	1,36%
SCI Regard Immobilier 2	1,36%
SC MeilleurImmo	1,40%
SCP Multimmo LF Philosophale 2	1,50%
SC Advenis Immo Capital	1,79%
SC ESG Tendence Pierre	1,84%
SMA Immo	1,91%
Carac Perspective Immo	2,27%
SC GF Pierre	2,28%
SCI Viagénération	2,42%
SC Immocap Value	2,60%
SC Pythagore	2,74%
SC Atream Euro Hospitality	3,18%
SC Immocap Value GV	4,08%
Allianz Invest Pierre	DIC Indisponible
Allianz Value Pierre	DIC Indisponible
SCI Perennité Pierre	DIC Indisponible
Iroko Next	DIC Indisponible

## Aucune SC n'applique de frais de sortie

SC	Frais de sortie
SC Y Immo	0%
SC PM Immo trend	0%
CNP UC Immo	0%
Amundi Immo Durable	0%
OFI Invest Patrimoine Immobilier	0%
SC Tangram	0%
SC Pèrial Euro Carbone	0%
Proxima Vie	0%
SCI Territoires Avenir	0%
SC Pierre Impact	0%
OP SIS Assurance	0%
SC Novaxia R - A	0%
SC Silver Avenir	0%
Afer Immo	0%
SC Novaxia Vista	0%
SC Trajectoire Santé	0%
SC Convictions Immobilières	0%
OFI invest Immo Selection	0%
SCI Linasens	0%
SCI Cap Santé	0%
SCI Capimmo	0%
UC Afer Pierre	0%

SC	Frais de sortie
SC Fidimmo	0%
Qualimmo	0%
SC LF Multimmo Durable	0%
Afer Immo 2	0%
SCI Regard Immobilier 2	0%
SC MeilleurImmo	0%
SCP Multimmo LF Philosophale 2	0%
SC Advenis Immo Capital	0%
SC ESG Tendence Pierre	0%
SMA Immo	0%
Carac Perspective Immo	0%
SC GF Pierre	0%
SCI Viagénération	0%
SC Immocap Value	0%
SC Pythagore	0%
SC Atream Euro Hospitality	0%
SC Immocap Value GV	0%
Allianz Invest Pierre	DIC Indisponible
Allianz Value Pierre	DIC Indisponible
SCI Perennité Pierre	DIC Indisponible
Iroko Next	DIC Indisponible

SC pouvant mettre en place des frais de sortie acquis à la SC

**Attention : les contrats d'AV peuvent mettre en place des frais de sortie spécifiques aux supports immos en cas sortie anticipée (de 3 à 5 ans). Ce n'est pas le cas pour le Yomoni Vie.**



**yomoni**