



# Reporting Mensuel

Au 30 décembre 2024

## SOCIÉTÉ CIVILE INVESTIE EN IMMOBILIER DIRECT ET INDIRECT

**MeilleurImmo** est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) créé en partenariat avec meilleurtaux Placement et géré par SOFIDY, Société de Gestion de Portefeuille. Exclusivement accessible en unité de compte au sein de contrats d'assurance-vie distribués par la Société meilleurtaux Placement, ce fonds immobilier permet d'investir directement et indirectement dans l'immobilier sous de nombreuses formes et en particulier via la SC SOFIDY Convictions Immobilières. Cette solution de diversification immobilière offre une réponse aux épargnants souhaitant investir dans l'immobilier au travers d'un patrimoine mutualisé, qui associe plusieurs composantes immobilières (notamment des parts de SCPI, des actions d'OPCI, des actions de foncières cotées, des titres de sociétés immobilières ou de l'immobilier physique). Cette allocation diversifiante permet de combiner les potentiels de performance sur la thématique immobilière tout en mutualisant le risque. La durée de placement recommandée est supérieure à 8 ans.

## 1. COMMENTAIRE DE GESTION

Toute l'équipe de Sofidy et Meilleurtaux Placement est heureuse de vous présenter ses meilleurs vœux pour l'année 2025.

Au cours de l'année 2024, la maîtrise de l'inflation a permis à la Banque Centrale Européenne d'inverser sa politique monétaire avec 4 baisses de taux successives à compter du mois de juin. Comme anticipé, ce retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts a été synonyme d'un atterrissage des valorisations immobilières, observé notamment pour les actifs de qualité. Autres bonnes nouvelles de cette fin d'année, les acheteurs voient leurs conditions de financement s'améliorer et l'investissement immobilier présente à nouveau des rendements immédiats plus attractifs que les placements de taux court terme.

**Dans ce contexte, MeilleurImmo s'est démarqué par une performance de +5,78 %<sup>(1)</sup> en 2024, et de +5,53%<sup>(1)</sup> depuis l'origine.** Cette performance repose sur une politique d'investissement visant à acquérir des actifs à la fois générateur de rendement, et ayant bénéficié d'une revalorisation positive de +28 % par rapport au prix d'acquisition.

La fin de l'année s'est achevée par les acquisitions suivantes :

- la prise de participation dans un portefeuille de trois parcs d'activités commerciales situés en région parisienne, lyonnaise et dans la région de Clermont-Ferrand. Dominants dans leur zone de chalandise, les parcs du portefeuille génèrent un rendement immédiat moyen de plus de 8 %<sup>(2)</sup> ;
- l'acquisition d'une boutique située dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Paris générant un rendement immédiat de 6,5 %<sup>(2)</sup>.

Ces dernières acquisitions illustrent une nouvelle fois notre capacité à identifier et saisir des opportunités générant des rendements immédiats attractifs et consolidant la performance de la Société sur le long terme. L'année 2024 s'est traduit par un montant investi en immobilier physique de 25 M€ (pour un total de 5 actifs) avec un rendement acte en main de 9,2 %<sup>(2)</sup>.

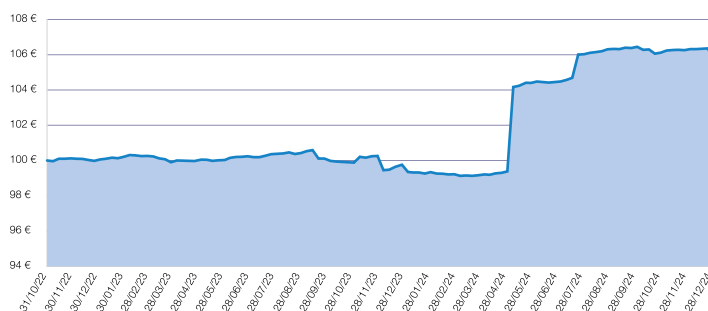
Nul doute que le début de l'année 2025 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles qui sauront les saisir. A ce titre MeilleurImmo dispose de 31 M€ de trésorerie (36 % de l'actif brut), lui permettant d'être est en capacité de saisir de nouvelles opportunités d'investissements.

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) Taux de rendement initial acte en main, qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

## 2. ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS LA CRÉATION\*

Au 30 décembre 2024 | Base 100 au 1<sup>er</sup> septembre 2022



\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



**Noaman Dalil**  
Gérant de MeilleurImmo

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

<b>Forme juridique :</b>	Société civile à capital variable («autre FIA» au sens du III de l'art. L214-24 du Code monétaire et financier)
<b>Code ISIN (part A) :</b>	FR001400D6W1
<b>Date de création :</b>	03/10/2022
<b>Capital maximum autorisé :</b>	500 000 000 €
<b>Horizon de placement :</b>	Supérieur à 8 ans
<b>Valorisateur / Dépositaire :</b>	Société Générale Securities Services
<b>Commissaire aux Comptes :</b>	KPMG Audit
<b>Valorisation :</b>	Hebdomadaire
<b>Centralisation :</b>	Vendredi avant 16h00
<b>Souscription :</b>	Sans frais d'entrée
<b>Frais de gestion :</b>	1,60 % TTC maximum de l'actif brut 12 % TTC des loyers encaissés directement et indirectement
<b>Revenus :</b>	Capitalisation

## CHIFFRES CLÉS AU 30 DÉCEMBRE 2024

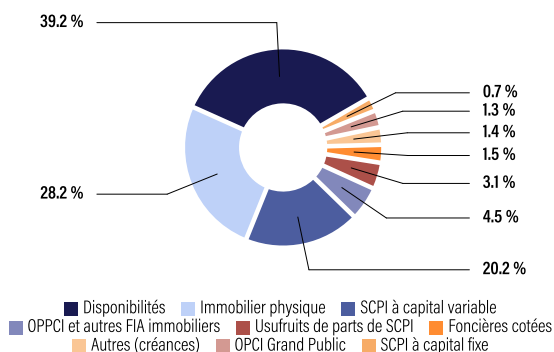
<b>Actif net :</b>	83 745 457 €
<b>Valeur liquidative :</b>	105,53 €
<b>Valeur de souscription :</b>	105,53 €
<b>Nombre de parts :</b>	793 545,812
<b>Volatilité 12 mois :</b>	3,5 %
<b>Nombre de lignes du portefeuille :</b>	10

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

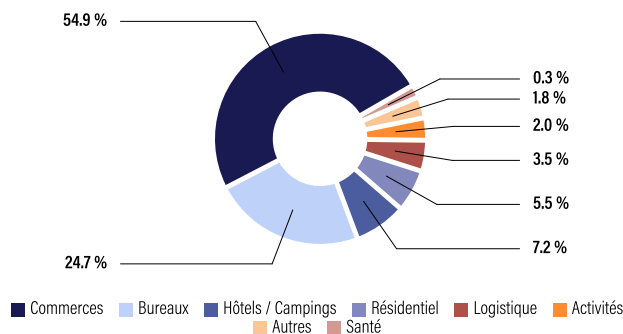
### 3. RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ<sup>(1)</sup>

#### Répartition du patrimoine par type de sous-jacent<sup>(1)</sup>

(En % de l'actif brut)

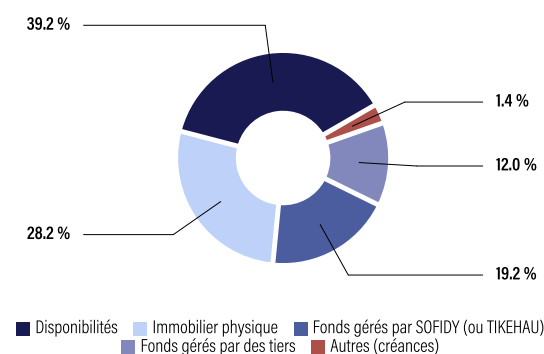


#### Répartition sectorielle du patrimoine immobilier<sup>(1)</sup>

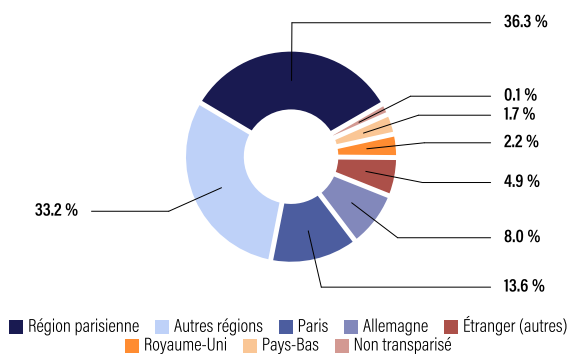


#### Répartition du patrimoine par gestionnaire<sup>(1)</sup>

(En % de l'actif brut)



#### Répartition géographique du patrimoine immobilier<sup>(1)</sup>



(1) Répartition réalisée en reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans MeilleurImmo au 30/12/2024. Au 30/12/2024 SOFIDY Convictions Immobilières représente 36 % de l'actif brut de MeilleurImmo.

## Agir pour une épargne responsable

Sofidy considère qu'intégrer les enjeux ESG dans l'ensemble de ses process contribuent à obtenir une performance durable à long terme.

Dans ce cadre MeilleurImmo pourra investir dans :

- la SC SOFIDY Convictions Immobilières
- des fonds classés article 9 selon la réglementation SFDR ou disposant d'une labellisation ISR.
- des actifs immobiliers physiques en direct ou via une prise de participation dans une société certifiés « BREEAM In-Use », niveau « very good » minimum ou faire l'objet d'une certification équivalente ou prendre l'engagement d'atteindre sous un an ce type de certification. Ou des actifs pour lesquels la Société s'engage à calculer un score ESG de l'actif immobilier et établir une note seuil en appliquant la même grille ISR et la même démarche que celles de nos fonds labélisés ISR. Par ailleurs, la Société s'engage à reporter et faire progresser ce score de 20 points par rapport au score initial ou à atteindre la note seuil établie qui matérialise les ambitions ESG du fonds.

Au 30 décembre 2024, le patrimoine de MeilleurImmo est ainsi composé :

- de SOFIDY Convictions Immobilières dont le patrimoine est composé de fonds classés article 8 ou 9 au sens de la réglementation SFDR ou labélisée ISR à hauteur de 71,3 % ;
- De fonds immobiliers classés article 9 au sens de la réglementation SFDR ou labélisés ISR à l'exception de la SCPI Patrimoine Croissance Impact qui est classé article 8 selon la réglementation SFDR depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.
- de un actif immobilier physique en direct ou via une prise de participation dans une société certifiés « BREEAM In-Use », niveau « very good » minimum.

MeilleurImmo est classé Article 8 au sens de la réglementation SFDR.

## VARIATIONS DE LA VL

Depuis l'origine	2024 YTD	2023	1 mois
+5,53 %	+5,78 %	-0,22 %	-0,74 %
3 mois	6 mois	9 mois	1 an
-0,86 %	+1,00 %	+6,37 %	+6,22 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE<sup>(1)</sup>

	Gestionnaire	Type	% <sup>(2)</sup>
SOREF2	Sofidy	Immobilier Physique	12,7 %
SOREF3	Sofidy	Immobilier Physique	8,5 %
IMMORENTE	Sofidy	SCPI	4,9 %
EFIMMO 1	Sofidy	SCPI	4,8 %
EPARGNE FONCIERE	La Française	SCPI	2,2 %
IMMORENTE	Sofidy	Usufruits	1,6 %
FCP SOFIDY SELECTION 1	Sofidy	OPCVM	1,5 %
SYREF 21	Sofidy	Immobilier Physique	1,3 %
EPARGNE PIERRE	Voisin	SCPI	1,2 %
BLACKSTONE PROPERTY PARTNERS EUROPE	Blackstone	OPPCI	1,0 %

(1) Analyse réalisée reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans MeilleurImmo au 30/12/2024. Au 30/12/2024 SOFIDY Convictions Immobilières représente 36 % de l'actif brut de MeilleurImmo.

(2) en % de l'actif brut

## MÉTHODE DE VALORISATION

SCPI à capital variable :	Valeur de retrait <sup>(1)</sup>
SCPI à capital fixe :	Dernier prix d'exécution <sup>(1)</sup>
OPCI et autres FIA immobiliers :	Valeur liquidative
OPCVM Immobilier :	Valeur liquidative
Immobilier physique :	Valeur d'expertise <sup>(2)</sup>

(1) Augmenté du coupon couru.

(2) Ou prix d'acquisition net vendeur.

## AUTRES INFORMATIONS

Il est précisé que la société de gestion Sofidy rétrocède au fonds MeilleurImmo :

- l'intégralité des rétrocessions qu'elle perçoit de sociétés de gestion tierces au titre des investissements de MeilleurImmo dans des SCPI gérées en externe ;

## 4. EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DANS LES FONDS DÉTENUS PAR MEILLEURIMMO<sup>(1)</sup>



Centre commercial O'Parinor - Aulnay-sous-Bois

Inauguré en 1974, rénové intégralement et agrandi en 2014, O'Parinor abrite 190 boutiques et restaurants (principalement des enseignes nationales et internationales) sur plus de 70 000 m<sup>2</sup>, et un cinéma de 14 salles. Ouvert 7j/7 et accueillant plus de 11 millions de visiteurs par an, O'Parinor est l'un des plus importants centres commerciaux d'Ile-de-France, stratégiquement localisé à 15 km au Nord-Est de Paris, et très accessible depuis des axes routiers.



Ensemble de boutiques - Place du Capitole - Toulouse (31) (investissement réalisé par IMMORENTE)

Situé sur la place du Capitole, à l'angle de la rue Saint Rome, cet ensemble de boutique profite d'une position stratégique dans l'un des quartiers les plus dynamiques et touristiques de Toulouse, offrant un accès direct à de nombreux commerces et monuments historiques et également une desserte parfaite par tous les transports en commun.

(1) exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs

## Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Les parts de Société Civile sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Dans le cas de MeilleurImmo, la durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. La société est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle (Compagnies d'assurance, ...) telle que définie par la directive de l'Union européenne concernant les marchés d'instruments financiers (2004/39/CE). Elle ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital, présente un risque de perte en capital, et engage indéfiniment la responsabilité des associés institutionnels à proportion de leurs apports. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification du portefeuille de la société civile. Elle est également exposée au risque de gestion discrétionnaire et aux risques propres aux sous-jacents dans lesquels elle investit. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement ainsi que les frais relatifs à l'investissement dans MeilleurImmo sont décrits dans le document d'information des investisseurs. Il est impératif de prendre connaissance du document d'information qui doit être remis préalablement à la souscription. La Société civile n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. La Société civile peut avoir recours au financement bancaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 30/12/2024. Sofidy ne peut cependant en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Ceci est une communication publicitaire. Avant toute souscription, prenez connaissance du document d'information des investisseurs, des statuts et caractéristiques principales disponible sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de Sofidy.

**meilleurtaux**  
Placement

**MEILLEURIMMO**  
SC-UNITÉ DE COMPTE  
DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE

