



Reporting Mensuel

Au 3 février 2025

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

La valeur liquidative de MeilleurImmo s'établit à 109,76 € au 3 février 2025, en hausse de +4,01 %⁽¹⁾ depuis le début de l'année, de +10,58 %⁽¹⁾ sur un an glissant et de +9,76 %⁽¹⁾ depuis le lancement commercial du fonds en novembre 2022.

Les travaux de valorisations de fin d'année conduits sur MeilleurImmo font ressortir :

- Une revalorisation à périmètre constant de près de +10% par rapport aux valeurs d'expertises du 30 juin 2024 ;
- Une revalorisation des acquisitions réalisées sur le quatrième trimestre de près de +14% par rapport aux prix d'acquisitions.

Ces hausses contribuent à hauteur de +3,79% à la performance du fonds en 2025 et confirment une fois de plus la pertinence de la stratégie de MeilleurImmo qui consistait à maintenir une poche de liquidité importante afin de saisir des opportunités d'investissements dans un timing et à des conditions avantageuses.

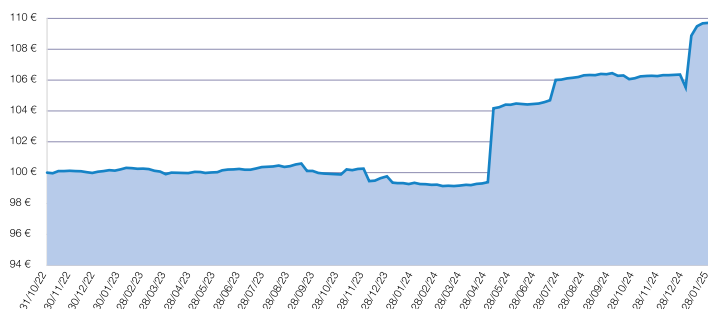
Enfin, la Société est engagée dans deux acquisitions pour un total de 13 M€ : deux commerces situés dans l'agglomération lyonnaise générant un rendement acte en mains de 7,00 %⁽²⁾ et un ensemble de 5 commerces de pied d'immeuble situés au coeur de Versailles dans le quartier Notre-Dame, générant un rendement acte en mains de 7,49 %⁽²⁾.

(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 3 février 2025 | Base 100 au 1^{er} septembre 2022



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



Noaman Dalil
Gérant de MeilleurImmo

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

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

CHIFFRES CLÉS AU 3 FÉVRIER 2025

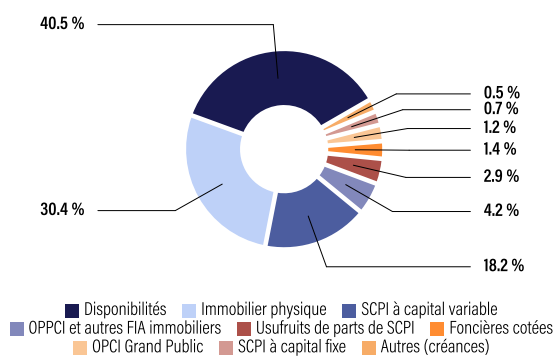
Actif net :	91 609 464 €
Valeur liquidative :	109,76 €
Valeur de souscription :	109,76 €
Nombre de parts :	834 590,241
Volatilité 12 mois :	4,0 %
Nombre de lignes du portefeuille :	10

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

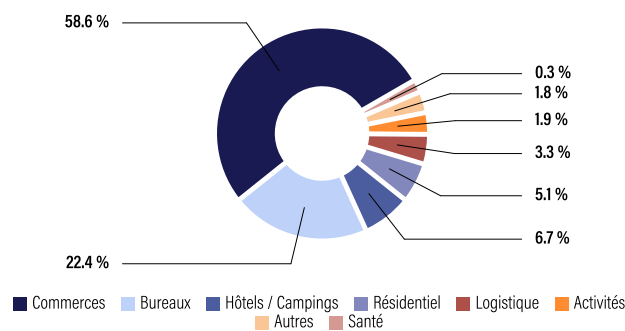
3. RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ⁽¹⁾

Répartition du patrimoine par type de sous-jacent⁽¹⁾

(En % de l'actif brut)

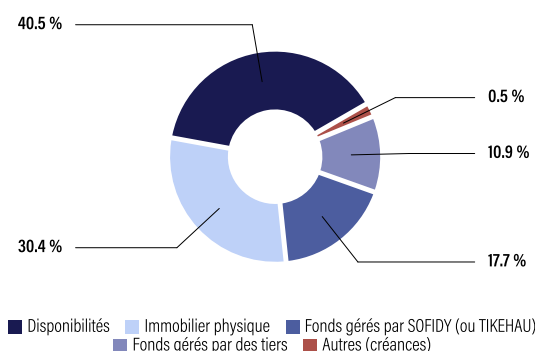


Répartition sectorielle du patrimoine immobilier⁽¹⁾

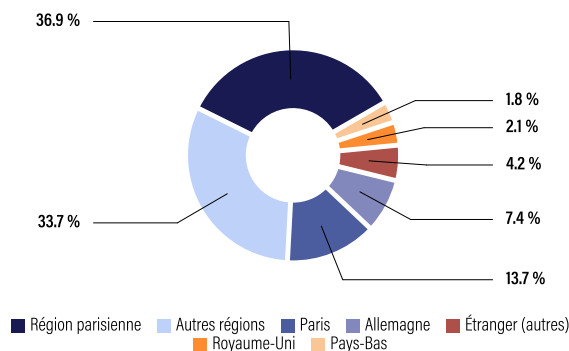


Répartition du patrimoine par gestionnaire⁽¹⁾

(En % de l'actif brut)



Répartition géographique du patrimoine immobilier⁽¹⁾



(1) Répartition réalisée en reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans Meilleurlmmo au 03/02/2025. Au 03/02/2025 SOFIDY Convictions Immobilières représente 33 % de l'actif brut de Meilleurlmmo.

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 Meilleurlmmo 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 3 février 2025, le patrimoine de Meilleurlmmo 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 labellisée ISR à hauteur de 70,7 % ;
- De fonds immobiliers classés article 9 au sens de la réglementation SFDR ou labélisés ISR à l'exception de la SCPI Patrimo Croissance Impact qui est classé article 8 selon la réglementation SFDR depuis le 1^{er} 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.

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

VARIATIONS DE LA VL

Depuis l'origine	2025 YTD	2024	2023	2022
+9,76 %	+4,01 %	+5,78 %	-0,22 %	N.A
1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	1 an
+4,01 %	+3,31 %	+3,44 %	+5,37 %	+10,58 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE⁽¹⁾

	Gestionnaire	Type	% ⁽²⁾
SOREF 2 - Centre commercial O'Parinor	Sofidy	Immobilier Physique	13,7 %
SOREF 3 - parcs d'activités commerciales situés en France	Sofidy	Immobilier Physique	9,4 %
EFIMMO 1	Sofidy	SCPI	4,6 %
IMMORENTE	Sofidy	SCPI	4,2 %
EPARGNE FONCIERE	La Française	SCPI	2,1 %
SYREF 21	Sofidy	Immobilier Physique	1,9 %
IMMORENTE	Sofidy	Usufruits	1,6 %
FCP SOFIDY SELECTION 1	Sofidy	OPCVM	1,4 %
EPARGNE PIERRE	Voisin	SCPI	1,1 %
BLACKSTONE PROPERTY PARTNERS EUROPE	Blackstone	OPPCI	1,0 %

(1) Analyse réalisée reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans MeilleurImmo au 03/02/2025. Au 03/02/2025 SOFIDY Convictions Immobilières représente 33 % de l'actif brut de MeilleurImmo.

(2) en % de l'actif brut

MÉTHODE DE VALORISATION

SCPI à capital variable : Valeur de retrait⁽¹⁾

SCPI à capital fixe : Dernier prix d'exécution⁽¹⁾

OPCI et autres FIA immobiliers : Valeur liquidative

OPCVM Immobilier : Valeur liquidative

Immobilier physique : Valeur d'expertise⁽²⁾

(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 ;
- 50 % de la commission de gestion qu'elle perçoit au titre de la gestion de SOFIDY Convictions Immobilières.

4. EXEMPLES D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DANS LES FONDS DÉTENUS PAR MEILLEURIMMO⁽¹⁾



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 m², 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.



Centre commercial Riom Sud - Menetrol - France (63) (investissement réalisé par SOREF 3)

Situé à 5 minutes en voitures de Clermont-Ferrand et bénéficiant d'une excellente accessibilité et d'une très bonne visibilité, ce centre présente une offre commerciale complète sur près de 34 000 m² avec des enseignes nationales reconnues (Carrefour, Sport 2000, Armand Thierry).

(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 03/02/2025. Sofidy ne peut cependant 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

