

Document d'information des investisseurs

Novembre 2025

Mise à jour le 15 juillet 2025

MEILLEURIMMO

Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) - Société Civile à capital variable

Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes

Tél. : 01 69 98 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

Sommaire

1. Caractéristiques générales	6
2. Acteurs	7
3. Politique de gestion	9
3.1. Objectif de gestion	9
3.2. Indicateur de référence	9
3.3. Stratégie d'investissement	9
3.4. Catégories d'actifs éligibles	10
3.5. Profil de risque	12
3.6. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type	14
3.7. Garantie ou protection	14
3.8. Agrément du souscripteur	14
3.9. Traitement équitable des Associés	14
3.10. Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts sociales	14
4. Parts de la Société	15
4.1. Caractéristiques des Parts	15
4.2. Valeur liquidative	15
4.3. Durée de placement recommandée	15
4.4. Modalités de souscription	15
4.5. Modalités de sortie	16
4.6. Cession des Parts	18
4.7. Modalités de distribution de la Société	18
5. Frais et commissions	19
5.1. Commissions de souscription et de rachat	19
5.2. Frais de gestion de la Société	19
5.3. Frais de constitution	19
5.4. Frais d'exploitation immobilière	19
5.5. Frais indirects	20
5.6. Frais de gestion externes à la Société de Gestion	20
5.7. Tableau de synthèse	20

.../...

6. Organe de gouvernance	21
7. Suivi des risques	21
8. Règles d'évaluation de l'actif	21
8.1. Valorisateur en charge du calcul de la valeur liquidative	21
8.2. Périodicité du calcul de la valeur liquidative et diffusion aux Associés.....	21
8.3. Règles de calcul de la valeur liquidative.....	21
8.4. L'écart de réévaluation	22
9. Information des Associés.....	23
9.1. Langue de communication	23
9.2. Notification	23
9.3. Rapport annuel	23
9.4. Documents d'information périodiques	23
10. Information d'ordre commercial	24
11. Échange automatique de renseignements en matière fiscale	24
 ANNEXE 1 Glossaire du Document d'information et des Statuts	 25
 ANNEXE 2 Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8	 26

AVERTISSEMENT

La Société de Gestion appelle l'attention des souscripteurs sur le fait que la Société est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier (le « **CMF** ») qui n'est pas soumis à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres, définies au sein du présent document d'information (le « **Document d'Information** »).

La souscription ou l'acquisition de Parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée à la catégorie d'investisseurs définie à l'Article 3.6 ci-après.

La Société a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans sous réserve d'une dissolution anticipée ou de la prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.

La durée de placement recommandée est supérieure à huit (8) ans.

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Valeur liquidative des Parts (tels que ces termes sont définis ci-dessous) peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie de la Société et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur.

Les demandes de rachat ou de Cession des Parts ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues dans la section « Modalités de sortie ». En particulier, en cas de demande de rachat des Parts de la Société, la Société de Gestion attire l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que la somme qui leur sera versée pourra être inférieure à celle qui avait été initialement investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la Société, et en particulier de la valeur liquidative des fonds sous-jacents ou des actifs détenus en direct par la Société.

En souscrivant ou en acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés dans la section « Profil de risque » ci-après. Les investisseurs potentiels sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences découlant de leur investissement dans la Société, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans la Société et d'évaluer les risques de cet investissement.

Ce document est établi conformément à la Directive AIFM, à l'article 421-24 I du Règlement Général de l'AMF (le « RG AMF ») et à l'instruction AMF n°2014-02 « Information des investisseurs des FIA non agréés ou déclarés ». Il n'a pas fait l'objet d'un agrément, ni d'un visa de l'AMF. Toutefois, ce document est notifié à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société.

Pour les besoins du Document d'Information, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes définis dans le Document d'Information ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en annexe.

1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Dénomination : MeilleurImmo « la Société ».

Nature juridique : Fonds d'Investissement Alternatif, constitué sous la forme d'une société civile à capital variable (« autre FIA » au sens du III de l'article L214-24 du CMF).

Forme sociale : Société civile à capital variable immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Évry sous le numéro 919 329 102.

Siège Social : 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes.

Date de constitution : 15 septembre 2022.

Durée d'existence prévue : 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts et dans le Document d'Information.

Devise de référence du portefeuille : Euro.

Indication du lieu où l'on peut se procurer les différents documents et informations :

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version du Document d'Information, le DIC PRIIPS et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Associés.

Ces documents sont adressés dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés sur simple demande écrite auprès de la Société de Gestion :

- Sofidy : 303, square des Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex - Tél. : +33 (0)1 69 87 02 00.

À noter que les Statuts, la dernière version du Document d'Information et le DIC PRIIPS de la Société sont disponibles sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/solutions/meilleurimmo/>).

Le dernier état périodique est également disponible sur le site internet du Commercialisateur :

- <https://placement.meilleurtaux.com/>

Commercialisation :

Les Parts de la Société seront commercialisées auprès de clients professionnels ayant la qualité de client professionnel, visés à l'Article 3.6, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du CMF, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03.

La Société sera notamment accessible au travers d'unités de compte de contrats d'assurance vie, de contrats de capitalisation ou dans le cadre de plans d'épargne retraite.

Synthèse de l'offre de gestion :

- Compartiments : non.
- Souscripteurs concernés : les Parts sont destinées aux Souscripteurs Autorisés définis à l'Article 8.1 des Statuts de la Société.
- Valeur nominale de la Part : dix (10) euros.
- Montant minimum de souscription initiale : cent (100) Parts.
- Montant minimum de souscription ultérieure : un millième de Part.
- Code ISIN : FR001400D6W1.

Caractéristiques des Parts :

- Nature du droit attaché à la part : chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des résultats, ou du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de Parts sociales dont il est propriétaire. Chaque Associé est dans l'obligation de contribuer aux pertes à l'égard des tiers proportionnellement à sa part dans le capital social.
- Modalités de tenue du passif : la tenue du registre des Associés est assurée par Sofidy.
- Droits de vote : chaque Associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des Parts qu'il possède.
- Forme des Parts : au nominatif.
- Décimalisation des Parts : les Parts sont décimalisées au 1/1000^{es}.

Date de clôture de l'exercice comptable :

31 décembre de chaque année. La date de clôture du premier exercice comptable est le 31 décembre 2022.

Indication sur le régime fiscal :

La Société n'est pas soumise au régime de l'impôt sur les sociétés, les Associés étant imposés sur la quote-part revenant à l'Associé, des résultats de la Société.

2. ACTEURS

Société de Gestion	<p>La Société sera gérée par Sofidy, une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP-07000042 et conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014, dont le siège social est sis au 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes (la « Société de Gestion »).</p> <p>La Société de Gestion respecte les exigences réglementaires concernant la couverture des risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle dans le cadre de son activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatifs (« FIA ») au moyen de fonds propres supplémentaires.</p> <p>Principales obligations :</p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la Gérance de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la Réglementation Applicable, la documentation de la Société, notamment les Statuts, et l'intérêt social.</p> <p>La Société de Gestion est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1^{er} du Code civil, sous réserve des décisions que la loi attribue expressément aux assemblées des Associés.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts.</p> <p>Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante, et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation des actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative.</p> <p>La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des Associés ; elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital de la Société.</p> <p>La Société de Gestion assure un « traitement équitable » à tous les Associés.</p> <p>Délégations :</p> <p>La Société de Gestion assume les fonctions de gestion des investissements de la Société (gestion du portefeuille et gestion des risques). Elle ne délègue pas la gestion de tout ou partie du portefeuille de la Société.</p> <p>Droit des Associés :</p> <p>La Société de Gestion est nommée dans les Statuts.</p> <p>La Société de Gestion rend compte de sa mission aux Associés lors des réunions d'Associés ainsi que par l'envoi aux Associés des reportings.</p>
Dépositaire	<p>Société Générale, une société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, dont le siège social est sis au 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris.</p> <p>Les missions confiées au Dépositaire (le « Dépositaire ») sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">• la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs de la Société (autres que les immeubles physiques détenus en direct) ;• le contrôle de l'inventaire des immeubles physiques détenus en direct ;• le contrôle et la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ;• le cash-monitoring des comptes bancaires de la Société. <p>Principales obligations :</p> <p>Dans le cadre de sa mission, le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le CMF et la Réglementation Applicable.</p> <p>À ce titre, dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire exerce les trois missions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none">a) suivi des flux de liquidités de la Société ;b) garde des actifs de la Société ;c) contrôle de la Société de Gestion et de la Société. <p>Le Dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (a) et au (c) ci-avant.</p> <p>Le Dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visés au (b) ci-avant dans les conditions fixées par le RG AMF.</p> <p>Droit des Associés :</p> <p>Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.</p> <p>À cet égard, une convention est conclue entre le Dépositaire et la Société. Cette convention définit la mission du Dépositaire et détermine les termes de sa rémunération.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de la Société en cas de mauvaise exécution de sa mission telle que définie par la Réglementation Applicable, y inclus plus particulièrement dans les cas visés aux articles 100 et suivants du règlement délégué (UE) n°231/2013 complétant la Directive AIFM.</p> <p>En cas de perte d'instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société les instruments financiers, y compris les instruments du marché monétaire sans retard utile. La responsabilité du Dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un évènement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des Associés de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.</p> <p>La responsabilité du Dépositaire à l'égard des Associés de la Société peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le Dépositaire, la Société de Gestion et les Associés de la Société.</p>

Valorisateur (au sens de la Directive AFIM)	<p>Société Générale, une société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, dont le siège social est sis au 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris.</p> <p>Les missions confiées à Société Générale, en tant que valorisateur, sont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'élaboration des valeurs liquidatives de la Société et leur transmission à la Société de Gestion et au Dépositaire ; • l'enregistrement de toutes les opérations liées à la valorisation de la Société.
Commissaire aux Comptes	<p>KMPG, une société anonyme, dont le siège social est sis au Tour EQH, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris la Défense, représenté par Monsieur Pascal LAGAND.</p> <p>Le Commissaire aux comptes est notamment en charge de la certification des comptes de la Société et de l'attestation relative à l'exactitude de l'information périodique publiée.</p>
Commercialisateur	<p>MeilleurPlacement enregistré notamment en qualité de conseiller en investissement financier et de courtier en assurance auprès de l'ORIAS sous le n°07 031 613, dont le siège social est sis au 18 rue Baudrerie, 35000 Rennes.</p> <p>MeilleurPlacement sera en charge de distribuer le fonds, en particulier auprès d'entreprises d'assurance.</p>
Centralisateur des ordres de souscriptions et de rachat	<p>La Société de Gestion assume le rôle de centralisateur.</p> <p>Les missions confiées au centralisateur sont essentiellement la réception et le traitement des ordres de souscription ou de rachat des Parts de la Société.</p>
Expert Immobilier	<p>L'Expert Immobilier est en charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs Immobiliers.</p> <p>Un expert immobilier sera nommé dès lors que la Société fera sa première acquisition en actif immobilier physique détenue en direct.</p>

3. POLITIQUE DE GESTION

3.1. Objectif de gestion

L'objectif de la Société est d'offrir une réponse adaptée aux investisseurs souhaitant s'exposer à un portefeuille immobilier très diversifié au travers d'un patrimoine mutualisé composé de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (« FIA ») à vocation immobilière (notamment des parts de société civile, des parts de SCPI, des actions d'OPCI, des actions de foncières cotées ou des titres de société à vocation immobilière) ou d'actifs immobiliers physiques. Cette allocation permet de diversifier les risques et les profils de performance.

L'objectif de gestion n'est pas garanti.

La durée de placement recommandée est supérieure à huit (8) ans.

Cet objectif de gestion sera recherché au travers de :

- La constitution et la gestion d'un portefeuille à vocation principalement immobilière situé en France, et dans les pays de l'Espace économique européen, au Royaume-Uni et en Suisse, susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières cotées ou non cotées, de parts ou actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), ou de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier et ;
- À titre accessoire, la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaires pour assurer la gestion de la trésorerie courante et de la liquidité ;
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, à l'exclusion de l'activité de marchands de biens, toutes formes d'endettement et autres formes de financements accompagnés, le cas échéant, d'instruments financiers de couverture du risque de taux et de change, ainsi que l'octroi de toutes garanties nécessaires au financement ou au refinancement des opérations mentionnées ci-dessus, y compris de toutes sûretés et toutes garanties, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, et susceptibles d'en favoriser la réalisation ;
- D'une manière générale toutes opérations et tous investissements qui ne seraient pas contraires aux conditions d'éligibilité en unités de comptes, telles que prévues par le Code des assurances entrant dans cet objet social à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

3.2. Indicateur de référence

La spécificité du portefeuille rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

3.3. Stratégie d'investissement

La Société investit principalement dans le marché immobilier au travers de FIA (SCPI, OPCI, Autres FIA immobiliers notamment sous forme de sociétés civiles) et en particulier via la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES.

La Société peut également détenir des biens immobiliers (bureaux, commerces, résidentiel, logistiques, autres...) directement ou indirectement via une prise de participation dans une société en France ou à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

Les critères fondamentaux d'investissement dans des fonds immobiliers reposent sur :

- la taille du patrimoine du fonds et la capacité du fonds à assurer sa liquidité ;
- la capacité à mutualiser les risques des actifs sous-jacents (nombre de locataires, nombre de zones géographiques, complémentarité des activités...) tout en offrant une perspective de rendement (via un taux d'occupation élevée et la solidité des locataires) et de valorisation à long terme (via une stratégie de création de valeur déployée et la capacité à anticiper les tendances de marché pour les différentes typologies d'actifs et/ou zones d'investissements) ;
- le déploiement et le suivi de critères ESG dans l'élaboration de la stratégie d'investissement ;
- la capacité à maîtriser son niveau d'endettement lors de fluctuations des marchés.

La Société de Gestion cherchera à maintenir une diversification du portefeuille et respectera les critères d'exposition suivants :

- au moins trois (3) typologies d'Actifs Immobiliers distinctes au terme d'une période de trois (3) ans (analyse par transparence) ;
- au moins trois (3) pays distincts au terme d'une période de trois (3) ans (analyse par transparence).

En cas de non-respect de ces ratios cibles une information spécifique sera mentionnée dans le rapport d'information financière périodique.

Informations précontractuelles relatives à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852.

La SC promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. La SC ne présente pas d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Mais a cependant pour objet d'investir, dans une certaine mesure, dans des activités économiques pouvant être considérées comme durables sur le plan environnemental ou social au sens du règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le « Règlement Taxonomie »). Ainsi, la SC est tenue de divulguer des informations sur les investissements durables réalisés sur le plan environnemental ou social.

La SC a l'intention de contribuer aux objectifs environnementaux suivants, définis à l'article 9 du Règlement Taxonomie : atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique.

Afin de contribuer à ces objectifs, il est prévu que la SC réalise, dans le cadre de ses actifs immobiliers physiques, des investissements dans des activités économiques éligibles au Règlement Taxonomie, y compris, mais sans s'y limiter, le transport à faible émission de carbone, les énergies renouvelables, l'immobilier durable. Le fonds MEILLEURIMMO promeut par ailleurs une caractéristique environnementale et sociale pour les titres financiers détenus par le fonds à travers l'investissement dans des fonds 8 hybride ou 9 au sens de la réglementation SFDR, ayant eux-mêmes des objectifs environnementaux ou sociaux.

Conformément à l'état actuel des Règlements SFDR et/ou Taxonomie, la Société de Gestion s'assure, cumulativement, que ces investissements éligibles (i) contribuent aux objectifs susmentionnés, et (ii) ne nuisent à aucun des autres objectifs mis en place par la Réglementation Taxonomie. À cette fin, la Société de Gestion doit s'assurer que les sociétés bénéficiaires des investissements (i) sont éligibles au titre de la Réglementation taxonomie et contribuent à la transition vers une économie à zéro émission nette de carbone conformément à l'approche décrite ci-dessus, et (ii) respectent le cadre de prise en compte des principaux impacts négatifs mis en place par la Société de Gestion, tel que spécifié dans la description des risques en matière de durabilité. Pour qu'une activité soit conforme au règlement Taxonomie, les investissements éligibles doivent également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international (également désignées comme les garanties sociales minimales).

En fonction des données que les entreprises fourniront à terme pour permettre d'évaluer l'alignement des investissements de la SC avec le Règlement Taxonomie, la Société de Gestion estime que la SC investira jusqu'à 0 % de son portefeuille dans des investissements qualifiés de durables, conformément à l'article 3 du Règlement Taxonomie. Ce pourcentage est une estimation fondée, selon le cas, sur les données reçues de fournisseurs tiers ou divulguées par les sociétés du portefeuille.

Au fur et à mesure que ces données deviennent plus disponibles, la Société de Gestion s'attend à ce que la précision du calcul du pourcentage d'alignement mentionné ci-dessus augmente dans les années à venir. La Société de Gestion fournira ses meilleurs efforts pour afficher un objectif réaliste et pour calculer avec précision le niveau d'alignement le plus exact de son portefeuille avec la taxonomie européenne.

Enfin, la SC est tenue, conformément à l'article 6 du Règlement Taxonomie, de déclarer que le principe «ne pas nuire de manière significative» ne s'applique qu'aux investissements durables, c'est-à-dire aux investissements sous-jacents qui prennent en compte les critères de la taxonomie européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les autres investissements réalisés par le Fonds ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

Des informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales de la SC sont disponibles en annexe de ce document d'information.

3.4. Catégories d'actifs éligibles

ACTIFS IMMOBILIERS

FIA Immobiliers français ou étrangers

La Société fera l'objet d'une exposition jusqu'à quatre-vingt-dix-huit (98) % maximum de l'actif brut réévalué en parts ou actions de FIA immobiliers français ou étrangers, professionnels ou non-professionnels, gérés par Sofidy, par le groupe Tikehau Capital ou par des sociétés de gestion tierces :

- Parts de Sociétés Civiles à vocation immobilière :

La Société pourra investir en parts d'Autres FIA constitués sous la forme de sociétés civiles (SC) et en particulier en parts de la Société Civile SOFIDY Convictions Immobilières.

- Parts de SCPI / Parts ou actions d'OPCI ou OPPCI :

La Société pourra investir en parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), en parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) ou d'Organismes Professionnels de Placement Collectif Immobilier (OPPCI) et en parts ou actions de FIA et Autres FIA immobiliers français ou étrangers, autres que les Autres FIA constitués sous forme de SC mentionnés précédemment, dans la limite de cinquante (50) % de l'actif brut réévalué.

L'ensemble de ces fonds (à l'exception de la SC SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES) devront être conformes à l'article 9 selon la réglementation SFDR¹ ou disposer d'une labellisation ESG.

Immeubles détenus directement ou indirectement

La Société pourra détenir des actifs immobiliers physiques en direct ou via une prise de participation dans une société, dans la limite de soixante (60) % de l'actif brut réévalué.

Les biens immobiliers devront être :

- Soit certifiés « BREEAM In-Use », niveau « very good » minimum ou équivalent ou pour lesquels un engagement d'atteindre sous un an ce type de certification est pris.
- Soit 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 labellisés ISR. Par ailleurs, la Société s'engage à reporter et à 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.

1. Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

Synthèse

Les actifs Immobiliers éligibles sont définis dans le tableau ci-dessous.

ACTIFS ÉLIGIBLES
Actifs Immobiliers détenus en direct
<p>1. Immeubles construits ou que la Société fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de leur location ou dans le cadre d'une opération de promotion en vue de la conclusion de contrats de réservation ;</p> <p>2. Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</p> <p>Les immeubles mentionnés au 2 peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter, notamment en vue de la revente. Les immeubles pourront faire l'objet de travaux de toute nature, voire de démolition, pour être redéveloppés, transformés ou le cas échéant reconstruits, en vue de leur location ou dans le cadre d'une opération de promotion en vue de la conclusion de contrats de réservation.</p> <p>La Société peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles sur les terrains mentionnés au 2 et participer à des opérations d'achat ou de construction en vue de la revente.</p> <p>Les droits réels mentionnés ci-dessus peuvent être détenus notamment sous les formes suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none">1. La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;2. L'emphytéose ;3. Les servitudes ;4. Les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;5. Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'État, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;6. Les autres droits de superficie, etc.
Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la Société
<p>Les participations directes ou indirectes dans des sociétés contrôlées ou des titres participatifs respectant les conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;2. Les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-préneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux Articles ci-dessus pour les actifs Immobiliers détenus en direct ;3. Les relations entre la Société et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :<ol style="list-style-type: none">a) la Société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;b) la Société ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La Société est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;c) la Société ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;d) la Société ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux paragraphes a) à c) ci-dessus, conjointement avec d'autres fonds immobiliers qui sont gérés soit par la Société de Gestion, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;e) ces sociétés s'engagent avec la Société ou la Société de Gestion, par un accord écrit, à transmettre à la Société les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de la Société, de la limite d'endettement et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la Société.
Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la Société
<p>L'actif de la Société peut également comprendre des participations directes ou indirectes (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux paragraphes 2 et 3 figurants ci-dessus ainsi que des obligations (sèches, convertibles, remboursables ou échangeables en actions) ou des titres participatifs émis par ces sociétés.</p>
Participations dans des fonds d'investissement gérés ou non par la Société de Gestion
<p>L'actif de la Société peut comprendre des parts, actions ou droits de fonds d'investissement constitués notamment sous la forme de FIA (SCPI, OPCI, Autre FIA), ou de tout véhicule comparable de droit étranger.</p>

ACTIFS ÉLIGIBLES AUTRES QUE LES ACTIFS IMMOBILIERS

La Société pourra investir dans les actifs suivants :

- Parts ou actions d'OPCVM de droit français ou étranger à vocation immobilière dans la limite de trente (30) % de l'actif brut réévalué. L'OPCVM devra être conforme à l'article 9 selon la réglementation SFDR² ou disposer d'une labellisation.
- Liquidités : les liquidités représenteront au minimum deux (2) % de l'actif brut réévalué. Ces liquidités pourront être investies en disponibilités, en dépôts, sur des titres de créance et des instruments du marché monétaire, ainsi que sur des parts ou actions d'OPCVM monétaires de droit français ou étranger pour optimiser la gestion de sa trésorerie.
- Autres actifs : la Société pourra investir dans la limite de dix (10) % de l'actif brut réévalué sur des actifs autres que ceux indiqués ci-dessus.

2. Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

RE COURS À L'EMPRUNT

La Société pourra recourir à l'effet de levier au travers principalement d'un endettement financier bancaire et non bancaire, dans la limite d'un endettement financier net des liquidités de la Société de vingt-cinq (25) % de l'actif brut réévalué, étant précisé qu'un actif immobilier peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur. Elle pourra accorder des garanties ou sûretés conformes à la Réglementation Applicable en vigueur notamment dans le cadre de financement d'actifs immobiliers. L'endettement des FIA et des sociétés non contrôlées dans laquelle la Société investit n'est pas pris en compte dans le calcul du ratio d'endettement.

Le ratio d'endettement maximum devra être respecté à l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution.

L'effet de levier maximal, au sens de la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission européenne, s'élève à 1,6 selon la méthode brute et 1,6 selon celle de l'engagement.

Cet endettement aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société et la réalisation de travaux de toute nature liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de l'OCDE.

RE COURS À DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Une politique de couverture du risque de taux d'intérêt (couverture ou échange de taux) ou de change pourra être mise en place en fonction des conditions de marché. Des instruments financiers à terme simples pourront ainsi être négociés principalement de gré à gré sous la forme par exemple d'opérations de change à terme, de swaps (taux variable contre taux fixe) et de contrats de cap, floors ou tunnels, négociés sur un marché organisé ou de gré à gré, en liaison avec la politique d'endettement de la Société et la stratégie d'investissement de cette dernière. Aucun instrument financier à terme ne sera utilisé à des fins d'exposition à un marché, leur seule vocation étant la couverture de la dette souscrite par la Société.

3.5. Profil de risque

Les fonds versés par les investisseurs seront investis dans des actifs sélectionnés par la Société de Gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Le profil de risque de la Société correspond à des investisseurs qui souhaitent investir à long terme dans un portefeuille d'actifs à vocation principalement immobilière.

Les risques auxquels la Société peut être exposée sont :

- Risque de perte en capital :

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la valeur liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en titres financiers. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion. Un investissement doit être réalisé uniquement par des personnes en mesure de supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est en outre pas garanti que la valeur des placements s'appréciera, ni que les objectifs d'investissement de la Société seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les Associés ne puissent pas récupérer le montant originellement investi dans la Société.

- Risque lié à la forme sociale de la Société :

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment responsable des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

- Risque de gestion discrétionnaire :

La Société de Gestion va gérer de manière discrétionnaire la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs immobiliers les plus performants. La valeur liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

- Risque actions :

La Société peut être exposée en actions. Les marchés actions peuvent connaître des fluctuations importantes dépendant notamment des anticipations sur l'évolution de l'économie mondiale et des résultats des entreprises. En cas de baisse des marchés la valeur liquidative de la Société peut baisser.

- Risque de liquidité :

La Société est principalement investie en parts ou actions de FIA immobiliers qui peuvent présenter un risque de liquidité. La Société peut également être exposée en titres ou valeurs mobilières de sociétés de petites et moyennes capitalisations ou qui, compte tenu de leurs caractéristiques spécifiques, peuvent présenter un risque de liquidité. La valeur liquidative de la Société peut donc baisser et le délai nécessaire à la Société pour

satisfaire les demandes de rachats pourrait être augmenté.

▪ Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme :

Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêt et de change, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la valeur liquidative de la Société plus significative et rapide que celle des actifs sur lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché trimestriellement à minima. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la valeur liquidative.

▪ Risque de taux :

La Société peut investir de manière accessoire dans des produits de taux : en cas de remontée des taux d'intérêt, la valeur des produits de taux peut baisser et entraîner une baisse de la valeur liquidative de la Société.

L'attention des investisseurs est par ailleurs attirée sur le fait que la valorisation des valeurs mobilières à prépondérance immobilière (parts de SCPI, actions) peut être indirectement impactée par l'évolution des taux d'intérêts.

▪ Risque de crédit :

Le risque de crédit correspond au risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur ou de défaut de ce dernier. La valeur des titres de créance, dans lesquels le fonds peut investir, peut baisser entraînant une baisse de la valeur liquidative.

▪ Risque de change :

La Société peut être soumise à un risque de change. Il s'agit du risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. En cas de baisse d'une devise par rapport à l'euro, la valeur liquidative baissera.

▪ Risque de contrepartie :

Le risque de contrepartie est, pour les actifs immobiliers, le risque de défaillance des locataires conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

▪ Risque lié à l'utilisation de l'effet de levier du crédit :

La Société peut avoir recours à l'effet de levier du crédit. La Société pourrait ne pas toujours avoir accès favorablement à des ressources financières sous forme d'emprunts et pourrait être dans l'incapacité de financer ses investissements et/ou de rembourser ses dettes.

Il est, à ce titre, rappelé que les Associés de la Société restent indéfiniment responsables des dettes contractées, à proportion de leurs apports.

Par ailleurs, dans le cas où la Société contracterait des emprunts à taux variable, la performance de la Société pourrait être impactée négativement par une hausse des taux d'intérêt. La valeur liquidative de la Société pourrait ainsi baisser.

▪ Risque de durabilité :

Le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Ce risque est lié à divers risques qui peuvent entraîner des pertes imprévues susceptibles d'affecter les investissements et la situation financière du Fonds. Trois risques semblent dominer en termes de probabilité et de matérialité s'ils se réalisent :

1. Les événements liés au climat et la perte de biodiversité résultant du changement climatique (alias les risques physiques tels que l'augmentation durable des températures, l'élévation du niveau de la mer, les inondations, les incendies, les sécheresses et autres calamités météorologiques) ou de la réponse de la société au changement climatique (alias les risques de transition liés aux risques réglementaires, technologiques, de marché, etc.). L'exposition des actifs de ce Fonds à ces événements augmente avec la fréquence des phénomènes météorologiques extrêmes.

2. Les risques liés à la cybersécurité résultent de l'utilisation croissante des technologies numériques dans tous les secteurs. À mesure que les cyberattaques deviennent plus sophistiquées, l'exposition des actifs de ce Fonds à la fraude, au vol et aux cyberattaques de données augmente.

3. Les risques de pandémie (une pandémie étant définie comme une épidémie se produisant dans le monde entier ou dans une zone très étendue, traversant les frontières internationales et touchant généralement un grand nombre de personnes) peuvent freiner l'économie. Malgré les progrès importants de la médecine au cours des siècles passés, les épidémies représentent une menace considérable pour la société et pour un large éventail de secteurs économiques.

Les événements sociaux (par exemple, l'inégalité, l'intégration, les relations de travail, la prévention des accidents, l'investissement dans le capital humain, le changement de comportement des clients, la qualité et la sécurité des produits, les pratiques de vente, etc.) ou les lacunes en matière de gouvernance (par exemple, la violation importante et récurrente des accords internationaux, les problèmes de corruption, etc.) se traduisent également par des risques de durabilité.

▪ Risque de concentration des investissements :

La Société peut investir pour plus de la moitié de son portefeuille dans un seul fonds. Dans un tel cas, la variation de sa valeur liquidative dépendra fortement de la variation de la valeur liquidative du fonds sous-jacent. De même, la Société sera très exposée aux différents risques portés par le fonds sous-jacent.

▪ Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société :

La Société ayant été immatriculée récemment, celle-ci n'a pas de comptes historiques. Elle n'a à ce jour réalisé aucun investissement et n'est donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats. Les investisseurs doivent se fier exclusivement au jugement et aux efforts de la Société de Gestion qui contrôlera et gérera l'ensemble des opérations, des investissements et la stratégie de la Société.

3.6. Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type

La souscription des Parts de la Société est réservée aux clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du CMF (les « **Clients Professionnels** »).

La qualité de Client Professionnel doit être respectée par l'Associé au moment de sa souscription mais également pendant toute la durée de la détention des Parts.

Les personnes physiques et les personnes morales qui n'ont pas la qualité de client professionnel au sens de l'article L. 533-16 du CMF ne sont pas autorisées à souscrire ou acquérir des Parts de la Société.

Les Parts de la Société peuvent subir des restrictions de commercialisation à l'égard de personnes morales ou physiques qui relèvent, en raison de leur nationalité, de leur résidence, leur siège social, leur lieu d'immatriculation ou pour toute autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services, notamment les instruments financiers.

À cet égard, l'entrée en vigueur de la loi dite « *Dodd-Frank* » aux États-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements à des *U.S. Persons* telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion. Ces nouvelles réglementations ont amené la Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de Parts émanant d'une *U.S. Person* ainsi que des transferts de Parts au profit d'une *U.S. Person*. Dans l'hypothèse où un Associé ayant déjà souscrit des Parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la Société de Gestion aurait la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces Parts et à défaut procéder à la cession ou au retrait de la ou des Part(s) concernées et de verser le prix de vente à l'Associé concerné.

La souscription des parts de cette Société est également interdite à tout ressortissant, personne physique ou personne morale/entité mentionnés dans le règlement UE N°833/2014.

La Société est plus particulièrement destinée à servir de support de contrats d'assurance vie en unité de compte ou de plan d'épargne salariale. Elle s'adresse donc à des Clients Professionnels et notamment à des compagnies d'assurance ou des fonds d'épargne salariale souhaitant proposer à leurs bénéficiaires finaux d'investir indirectement et de manière globale dans l'immobilier sous toutes ses formes. Ceci à travers différents modes de détention et d'exposition à la performance immobilière (sans garantie).

La Société constitue un support pouvant être éligible aux versements programmés selon les modalités définies par la compagnie d'assurance vie ou la société d'épargne salariale.

3.7. Garantie ou protection

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi par les Associés pourra ne pas être intégralement restitué auxdits Associés.

3.8. Agrément du souscripteur

Toute première souscription effectuée par un souscripteur étranger à la Société doit être soumise à l'agrément préalable de la société de gestion. L'ordre de souscription accompagné du versement des fonds vaut demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur.

La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque.

Les Parts sociales nouvelles ne seront assimilées aux Parts anciennes de même catégorie et ne jouiront des mêmes droits, qu'à compter de la prise d'effet de leur souscription et à condition que le souscripteur ait été agréé par la Société de Gestion et que celui-ci ait libéré, dans les délais requis, les fonds correspondants.

3.9. Traitement équitable des Associés

Conformément à l'article 319-3 du RG AMF, la Société de Gestion :

- garantit un traitement équitable des Associés ;
- s'engage à fournir, dès lors qu'un Associé bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'Associés qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la Société ou la Société de Gestion.

3.10. Conséquences juridiques liées à la souscription des Parts sociales

Les Associés s'engagent vis-à-vis de la Société et de la Société de Gestion agissant en qualité de Gérant de la Société, et seront liés par l'ensemble des stipulations du Document d'Information et des Statuts.

Les Associés n'acquièrent, par la souscription ou l'achat de Parts sociales, aucun droit direct sur les actifs de la Société et les investissements de la Société.

La souscription des Parts sociales de la Société par un Associé implique son adhésion aux Statuts et au Document d'Information.

Les droits et les obligations des Associés sont tels que prévus dans le Document d'Information et les Statuts et seront régis par le droit français et les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Document d'Information et des Statuts.

4. PARTS DE LA SOCIÉTÉ

4.1. Caractéristiques des Parts

Affectation des sommes distribuables	Devise de libellé	Nombre de Parts minimum de la souscription initiale	Souscription ultérieure minimale	Souscripteurs concernés	Valeur initiale de la part*
Capitalisation	Euro	100 Parts	1 millième de part	Clients professionnels ³ , plus particulièrement destinées aux professionnels de la gestion collective et aux entreprises d'assurance	100 euros

*Le montant initial de la part comprend le nominal et la prime d'émission.

DROITS ATTACHÉS AUX PARTS

Un droit de vote est attaché à chaque Part afin de participer aux décisions relevant de la compétence de la collectivité des Associés. Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle à la fraction de capital qu'elle représente. Une Part ne peut être représentée par un titre négociable.

INSCRIPTION À UN REGISTRE

Un registre des Parts est tenu par la Société de Gestion.

FORME

Les Parts sont inscrites au nominatif pur dans le registre visé ci-dessus. Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

LIBÉRATION

Les Parts sont libérées en totalité au moment de leur souscription.

COMMERCIALISATION DES PARTS

Les Parts seront autorisées à la commercialisation auprès de clients professionnels, selon les modalités prévues par les articles L. 214-24-1 I du CMF, 421-1 et suivants du RG AMF et par l'Instruction AMF n° 2014-03.

4.2. Valeur liquidative

La Valeur Liquidative des Parts est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisé par le Nombre Total de Parts.

L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative sera un actif net réévalué calculé sur les méthodes et critères visés à l'Article 8.3.

La valeur liquidative est établie de manière hebdomadaire, le premier Jour Ouvré suivant chaque date de centralisation (de manière habituelle le lundi s'il ne s'agit pas d'un Jour Ouvré) (la « **Date d'Établissement de la Valeur Liquidative** »). Elle est disponible auprès de la Société de Gestion (Sofidy - 303, square des Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex) et du Commercialisateur (MeilleurPlacement - 18 rue Baudrerie, 35000 Rennes).

La Valeur Liquidative est communiquée par la Société de Gestion aux Associés dans les cinq (5) Jours Ouvrés suivant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

Les règles de valorisation des actifs sont précisées à l'Article 8.

4.3. Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

4.4. Modalités de souscription

ORDRES DE SOUSCRIPTION

Toute souscription devra donner lieu à l'établissement préalable d'un ordre de souscription, complété, daté et signé, lequel précise la raison sociale, le siège social et les nom et prénom du représentant légal du souscripteur, ainsi que le nombre de Parts ou le montant qu'il souhaite souscrire.

Le Prix de Souscription défini ci-dessous est déterminé sur la base d'une valeur liquidative calculée a posteriori. En conséquence, toute souscription s'effectue à cours inconnu.

Le Prix de Souscription déterminera :

- le montant exact de la souscription dans le cadre d'une souscription en nombre de Parts ;
- le nombre exact de Parts dans le cadre d'une souscription en montant.

3. Tels que définis par la directive de l'UE concernant les marchés financiers (2004/39/CE).

L'ordre de souscription est accompagné du versement, par virement, du montant de la souscription.

DATE DE CENTRALISATION ET DATE D'EFFET DE LA SOUSCRIPTION

Toute souscription doit être reçue par la Société de Gestion au plus tard le vendredi à 16 heures, ou lorsque le vendredi est férié, le Jour Ouvré précédent à 16 heures (la « **Date de Centralisation** »), et prend effet, sous réserve de son agrément et de la réception des fonds en date de valeur à la Date de Centralisation, à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

Si les fonds ne sont pas reçus dans les délais requis, la souscription est reportée à la centralisation suivante jusqu'à réception des fonds.

La Société de Gestion notifie au souscripteur, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre dans les cinq (5) Jours Ouvrés suivant la date de calcul de la valeur liquidative.

PRIX DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Le Prix de Souscription de la part de la catégorie concernée est fixé par la Société de Gestion sur la base de la valeur liquidative de la part majorée d'une commission de souscription acquise à la Société et d'une commission de souscription non acquise à la Société telles de détaillées au paragraphe « Frais et commissions ».

Le prix de souscription des Parts (le « **Prix de Souscription** ») est ainsi égal à la valeur nominale augmentée, le cas échéant, (i) d'une prime d'émission destinée notamment à refléter la différence positive entre la valeur nominale et la première Valeur Liquidative calculée postérieurement à la Date de Centralisation et (ii) des commissions de souscription.

Les taux de commission de souscription seront fixés par la société de gestion. Toute modification de ces taux fera l'objet d'une information préalable des porteurs au moins un mois avant sa mise en œuvre.

Le nombre de Parts souscrites correspond au montant total des sommes apportées, hors commissions de souscription acquises et non acquises, divisé par la valeur liquidative.

AGRÉMENT DES SOUSCRIPTIONS

L'admission de tout tiers en qualité d'Associé de la Société devra faire l'objet d'une décision d'agrément préalable de la Société de Gestion, qui s'assurera que le souscripteur a bien la qualité de client professionnel et répond aux exigences de la Réglementation Applicable.

DÉLAI DE LIVRAISON DES PARTS

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative suivant la Date de Centralisation.

Le délai de livraison des Parts, soit le délai entre la Date de Centralisation et la date de livraison des Parts est au maximum de cinq (5) Jours Ouvrés.

Le délai de livraison des Parts applicable sera précisé par la Société de Gestion à l'Associé au moment de la demande de souscription et à tout moment sur le site internet réservé aux Associés.

SUSPENSION DES SOUSCRIPTIONS

En cas de circonstances exceptionnelles (par exemple celles de nature à entraîner la décision du Haut Conseil de Stabilité Financière de suspendre le paiement des valeurs de rachat, tel que prévu à l'article L. 631-2-1 5° II du CMF) et si l'intérêt des Associés le commande, la Société de Gestion pourra suspendre les souscriptions après avoir mis à disposition des Associés (sur son site internet) cette information, ainsi que les raisons et modalités de la suspension.

4.5. Modalités de sortie

RACHAT DES ASSOCIÉS

Les rachats de Parts de la Société seront autorisés, sous réserve des cas de suspension des demandes de rachat prévus ci-après.

L'Associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant à la Société de Gestion un ordre de rachat de Parts par courrier, télécopie ou par voie électronique, indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale et son siège, en précisant obligatoirement le nombre de Parts sur lequel porte la demande de rachat ou le montant du rachat.

Toute demande de rachat doit être reçue par la Société de Gestion avant la Date de Centralisation (au plus tard le vendredi à 16 heures, ou lorsque le vendredi est férié, le Jour Ouvré précédent à 16 heures).

Les demandes de rachat seront exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation (soit à cours inconnu).

Le montant versé par part lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat, permettant en particulier de compenser tous les charges, coûts et frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du rachat des Parts concernées.

EXCLUSION DES ASSOCIÉS

Motifs d'exclusion :

1. L'exclusion d'un Associé peut être prononcée en raison de son incapacité, de sa faillite personnelle ou de sa déconfiture, ou pour une personne morale Associée, en raison de sa dissolution, de sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire.
2. Tout Associé porteur de Parts, qui n'exerce plus à titre professionnel une activité du secteur de la gestion collective ou du secteur des assurances, peut être exclu de la Société.
3. Tout Associé peut être exclu de la Société en cas de perte de la qualité de Client Professionnel.

4. Tout Associé peut être exclu de la Société s'il relève, en raison de sa nationalité, de sa résidence, de son siège social, de son lieu d'immatriculation ou pour toute autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services, notamment les instruments financiers, ou si l'Associé devient une «U.S. Person».
5. Tout Associé peut également être exclu de la Société, pour motifs graves, par les Associés réunis en assemblée générale extraordinaire statuant aux conditions de majorité fixées pour la modification des Statuts. Constituent notamment des motifs graves :
 - la violation des Statuts ;
 - le non-respect de la réglementation à laquelle l'Associé ou la Société est soumis ;
 - la notification d'une sanction émise par l'autorité de contrôle à l'encontre de l'Associé ;
 - le défaut de règlement des sommes dues à la Société, trois mois après une mise en demeure de payer restée infructueuse.

CONVOCATION DE L'ASSOCIÉ ET COMMUNICATION DES MOTIFS INVOQUÉS POUR L'EXCLUSION ET NOTIFICATION DE L'EXCLUSION

Dans tous les cas, l'Associé susceptible d'être exclu est convoqué spécialement, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'assemblée générale extraordinaire qui peut procéder à son exclusion tant en sa présence qu'en son absence.

Les motifs et griefs invoqués à l'encontre de l'Associé susceptible d'être exclu doivent lui être préalablement communiqués au moyen de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception le convoquant à l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur son exclusion. L'intéressé doit également être invité à présenter sa défense à l'assemblée, soit par lui-même, soit par un autre Associé.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé ; elle est notifiée à l'Associé exclu par lettre recommandée avec accusé de réception à l'initiative du Gérant de la Société dans un délai de quinze (15) jours suite à l'Assemblée générale Extraordinaire ayant statué sur son exclusion.

MODALITÉS DE RÈGLEMENT DU RACHAT TOTAL OU PARTIEL OU DE L'EXCLUSION

L'Associé qui se retire (ou qui est exclu) a droit au remboursement de ses Parts sur la base de la plus prochaine valeur liquidative de la Part, établie après la Date de Centralisation (et ce quelle que soit la date de règlement effective du rachat).

Toute demande de rachat d'un Associé, ou formalisation de son exclusion, reçue par la Société de Gestion au plus tard à la Date de Centralisation, sera prise en compte le jour du calcul de la valeur liquidative établie après cette Date de Centralisation.

DÉLAI DE RÈGLEMENT DU RACHAT

Le délai de règlement habituel du rachat est de dix (10) Jours Ouvrés maximum suivant la Date de Centralisation.

En cas de modification de ce délai, la Société de Gestion fixe le nouveau délai applicable et le communique sur le site internet du Commercialisateur (<https://placement.meilleurtaux.com/>) au moins deux Jours Ouvrés avant la Date de Centralisation correspondant à son entrée en vigueur.

DISPOSITIF DE PLAFONNEMENT DES DEMANDES DE RACHAT

Les demandes de rachat pourront être plafonnées par la Société de Gestion à titre provisoire, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt des associés le commande. Les circonstances exceptionnelles peuvent notamment être constatées si le contexte de marché ne permet pas de réaliser des arbitrages dans des conditions préservant l'intérêt des actionnaires.

(i) Principe

Lorsque le montant cumulé des demandes de rachats diminué du montant cumulé des souscriptions à une même date d'établissement de la valeur liquidative est supérieur à 0,25 % de l'actif net de la Société à cette date d'établissement de la valeur liquidative, les demandes de rachats seront exécutées à hauteur de 0,25 % de l'actif net de la Société, mais pourront ne pas être exécutées par la Gérance pour la fraction des demandes de rachats qui excède 0,25 % de l'actif net de la Société. Les demandes de rachat non exécutées à la date d'établissement de la valeur liquidative seront automatiquement reportées sur la prochaine date d'établissement de la valeur liquidative.

Ce mécanisme de plafonnement a pour objet d'étailler les demandes de rachats des Associés sur plusieurs dates d'établissement de la valeur liquidative. Lorsque les ordres de rachats émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même date d'établissement de la valeur liquidative.

La durée de la période pendant laquelle les demandes de rachat seront plafonnées en vertu du présent article sera déterminée discrétionnairement par la Société de Gestion de manière à permettre un traitement équitable des Associés.

Toutefois, les demandes de rachat doivent être exécutées au maximum dans un délai de douze mois (soit 52 valeurs liquidatives) à compter de la date de centralisation suivant la réception de la demande de rachat.

(ii) Modalités d'information

L'Associé de la Société ayant demandé le rachat de ses parts, et dont le rachat est plafonné conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé de manière particulière par la Société de Gestion par courrier postal ou électronique de l'exécution partielle de son ordre et des conditions d'exécution ci-dessus.

L'information aux Associés du plafonnement des demandes de rachat est réalisée par courrier dans les meilleurs délais. Les Associés seront informés de la cessation du dispositif de plafonnement par tout moyen, et au minimum par courrier électronique.

SUSPENSIONS DES RACHATS

(i) Actionnaire Important

La Gérance peut décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux mois, la demande de retrait de tout associé détenant plus de 20 % et moins de 99 % des parts de la Société, dès lors que la demande porte sur un nombre de parts supérieur à 2 % du nombre total de parts émises par la Société.

(ii) Circonstances exceptionnelles

La Société de Gestion pourra suspendre les rachats après en avoir informé les Associés en cas de circonstances exceptionnelles ou si l'intérêt des associés l'exige.

L'associé dont le retrait est suspendu est informé par tout moyen approprié des motifs justifiant cette suspension et des conditions d'exécution qui sont applicables à sa demande de retrait de parts, notamment les dates de report d'exécution.

4.6. Cession des Parts

Toute cession de Parts ne peut être réalisée qu'auprès d'un Souscripteur Autorisé dans les conditions visées à l'Article 12 des Statuts.

4.7. Modalités de distribution de la Société

Les sommes distribuables sont constituées par :

- le résultat net augmenté du report à nouveau ;
- les réserves distribuables ainsi que le compte de prime d'émission.

Les Parts de la Société étant des parts de capitalisation, les Associés acceptent que le bénéfice distribuable qu'ils auront approuvé, soit intégralement capitalisé et directement inscrit en comptes de capitaux propres de la Société, dans les conditions prévues à l'Article 30 des Statuts.

5. FRAIS ET COMMISSIONS

5.1. Commissions de souscription et de rachat

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le Prix de Souscription payé par l'investisseur ou diminuer le montant versé à l'Associé lors d'un rachat de Parts.

- Les commissions acquises à la Société servent à couvrir les frais supportés par la Société dans le cadre d'acquisitions ou de cessions des biens sociaux, actifs immobiliers directs ou indirects.
- Les commissions non acquises sont facturées par la Société de Gestion.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Taux barème
Commission de souscription acquise à la Société	Néant
Commission de souscription non acquise à la Société	Néant
Commission de rachat acquise à la Société	Néant
Commission de rachat non acquise à la Société	Néant

5.2. Frais de gestion de la Société

La Société de Gestion perçoit, au titre des frais de gestion, une rémunération annuelle maximale calculée en fonction de l'actif brut réévalué de la Société et une rémunération annuelle maximale calculée en fonction des loyers encaissés telle que déterminée à la date de calcul, sur la base des taux maximum visés dans le tableau ci-après.

Ces frais de gestion seront perçus trimestriellement par la Société de Gestion.

Ces frais couvrent ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la Société (fund management), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société ainsi que l'allocation entre les actifs immobiliers et financiers, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- commercialisation des Parts de la Société (notamment la rémunération des réseaux de distribution et du Commercialisateur) ;
- gestion des actifs Immobiliers (*asset management immobilier*), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de cession et locative, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et, le cas échéant, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état), l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévu et sa mise à jour et la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers.

L'assiette et le taux de ces frais sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

5.3. Frais de constitution

Ces frais couvrent tous les frais rattachables à la formation et la création de la Société, en ce compris notamment, les coûts de préparation et d'impression du Document d'Information et des Statuts, les honoraires d'avocats, les dépenses de personnel et les coûts liés à la soumission de la documentation de la Société aux autorités réglementaires.

Le montant maximum de ces frais est indiqué dans le tableau figurant ci-après.

5.4. Frais d'exploitation immobilière

Ces frais couvrent le suivi la valorisation du patrimoine immobilier de la Société et plus particulièrement :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers non refacturables aux locataires, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, tout autre impôt ou taxe non refacturables présent ou à venir, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens, de gestion technique et de « property » management ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative ;
- L'ensemble des coûts afférents aux travaux couvrant notamment l'ensemble des dépenses non refacturables de construction, d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de grosse réparation, de maintenance, de remplacement, d'amélioration et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, experts techniques, maîtrise d'ouvrage déléguée, assistance à la maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents non refacturables aux locataires.

Le montant maximum de ces frais est indiqué dans le tableau figurant ci-après.

5.5. Frais indirects

Les frais indirects font référence aux frais et commissions de gestion et de fonctionnement directement facturés aux FIA et sociétés sous-jacentes dans lesquels la Société est investie. Ces frais sont indirectement supportés par la Société en ce qu'ils impactent la valeur liquidative des FIA et sociétés sous-jacentes.

En particulier s'agissant de FIA gérés par la Société de Gestion, ces frais ne se cumulent pas avec les commissions qui seraient supportées directement par la Société pour les mêmes prestations.

Les quotes-parts des frais de gestion et des commissions de souscription/rachat éventuellement rétrocédées par un fonds sous-jacent à la Société, en rémunération de son apport de capitaux, bénéficieront exclusivement à la Société.

L'assiette et le taux maximum de ces frais sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

5.6. Frais de gestion externes à la Société de Gestion

Outre la rémunération de la Société de Gestion détaillée ci-dessus, la Société supporte également et notamment, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- L'ensemble des frais liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du Commissaire aux comptes, et ceux des éventuels valorisateur, déléguataire de gestion comptable, expert immobilier en évaluation, et Dépositaire, les frais d'impression, d'expédition et d'affranchissement des documents d'information ;
- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions financements, et ventes des biens sociaux (à titre non exhaustif, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'intermédiaire, les commissions de souscription, les droits d'entrée, les impôts et frais de bourse, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits techniques, juridiques, comptables et fiscaux...), que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- L'ensemble des frais afférents à la conservation et à la gestion des biens sociaux ;
- Les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes) ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux, de quittancement et de recouvrement ou autres entrant dans le cadre de l'activité de la Société ;
- les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société.

Les frais récurrents supportés par la Société sont payés au fur et à mesure des dépenses.

5.7. Tableau de synthèse

Les frais détaillés au sein du présent Article recouvrent tous les frais facturés directement ou indirectement à la Société afin d'en assurer le fonctionnement et la gestion ou supportés indirectement par la Société.

	Frais facturés à la Société	Assiette	Taux barème
1	Frais de gestion annuels au titre des missions : - de gestion et développement de la Société (fund management immobilier) ; - de commercialisation des Parts de la Société.	Actif Brut réévalué de la Société	1,60 % TTC maximum**
	Frais de gestion annuel au titre des missions d'élaboration de la stratégie de gestion et du suivi de la gestion des actifs immobiliers détenus directement et indirectement (asset management immobilier).	Loyers encaissés directement et indirectement sur les immeubles, terrains, ou constructions dont la Société est propriétaire, ainsi que sur les droits réels détenus.	10 % HT maximum**
2	Frais de Constitution	N/A	Frais réels
3	Frais d'exploitation immobilière	Actif net	3,4 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années**
4	Frais indirects maximum (commissions et frais de gestion).	Actif net	2,5 % TTC maximum**
5	Frais de gestion externe à la Société de Gestion (CAC, Dépositaire, Valorisateur...).	Actif Brut réévalué (Total de l'actif de la Société).	Frais réels

**Le taux affiché est un taux maximum. Le taux effectivement supporté par la Société sera indiqué dans le rapport annuel fourni par la Société de Gestion. Pour toute information complémentaire, il conviendra également de se reporter au rapport annuel de gestion.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à la Société, il conviendra de se reporter aux documents d'information périodiques de la Société. Pour toute information complémentaire, l'Associé pourra également se reporter au rapport annuel de la Société.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que, hormis les frais de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

6. ORGANE DE GOUVERNANCE

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés civiles s'applique à la Société. Les seules adaptations tiennent au fait que la Gérance de la Société est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les Statuts, laquelle désigne un représentant permanent (personne physique).

Les règles de fonctionnement de la gouvernance de la Société sont fixées dans ses Statuts.

7. SUIVI DES RISQUES

Les règles d'évaluation et de suivi des risques mises en place pour la gestion de la Société sont celles déjà mises en œuvre par la Société de Gestion et détaillées dans son programme d'activité.

8. RÈGLES D'ÉVALUATION DE L'ACTIF

8.1. Valorisateur en charge du calcul de la valeur liquidative

La Société pourra avoir recours à un valorisateur externe désigné par la Gérance qui sera en charge du calcul de la valeur liquidative des Parts selon les règles, les modalités et la périodicité prévues au présent Document d'information.

8.2. Périodicité du calcul de la valeur liquidative et diffusion aux Associés

La valeur liquidative des Parts de la Société sera calculée chaque semaine, le premier Jour Ouvré suivant la Date de Centralisation.

La valeur liquidative des Parts sera mise à la disposition des Associés par le Commercialisateur.

8.3. Règles de calcul de la valeur liquidative

Cette valeur liquidative des Parts sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

Immobilisations	
Écart de réévaluation	
= ACTIF IMMOBILISÉ	(1)
Créances d'exploitation	
Créances diverses	
Disponibilités	
= ACTIF CIRCULANT	(2)
Dettes financières	
(+) Dettes d'exploitation	
(+) Dettes diverses	
= DETTES	(3)
ÉCART POUR RISQUE D'EXIGIBILITÉ	(4)
ÉCART POUR DÉPRÉCIATION	(5)
ÉCART POUR COLLECTE NON INVESTIE	(6)
AJUSTEMENT POUR FRAIS ET DROITS	(7)
ACTIF NET RÉÉVALUÉ	(1)+(2)-(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
ACTIF BRUT RÉÉVALUÉ*	(1)+(2)+(4)+(5)+(6)+(7)

*L'Actif brut réévalué correspond à la valeur totale des actifs de la Société réévaluée conformément à l'article « 8 - Règles d'évaluation d'actifs ». Étant précisé que l'actif brut réévalué inclut de manière transparente la valeur des actifs des sociétés intermédiaires détenant les actifs immobiliers physiques.

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur nette comptable des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

POUR LES AUTRES FIA CONSTITUÉS SOUS LA FORME DE SOCIÉTÉS CIVILES

Les parts d'Autres FIA constitués sous la forme de sociétés civiles seront évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise dans les conditions prévues dans le prospectus du véhicule.

Les frais d'acquisitions pourront faire l'objet d'un étalement sur la durée de détention recommandée.

POUR LES SCPI

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de réalisation en vigueur, établie conformément à la réglementation applicable aux SCPI, ou estimée sur la base des dernières expertises.

La valeur de réalisation des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus » des SCPI, sur la base de la distribution prévisionnelle du trimestre en cours, en fonction des délais de jouissance éventuels attachés à certaines de celles-ci, communiquée à la Gérance par les sociétés de gestion des SCPI concernées.

Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine au prorata temporis du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

Les frais d'acquisitions pourront faire l'objet d'un étalement sur la durée de détention recommandée.

POUR LES OPCI

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise à (aux) OPCI concerné(s).

Les frais d'acquisitions pourront faire l'objet d'un étalement sur la durée de détention recommandée.

POUR LES AUTRES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation valorisation, ou en l'absence de valeur liquidative disponible en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels.

Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des marchés financiers ou l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

La prise en compte des droits d'enregistrement dans l'évaluation des sociétés immobilières pourra faire l'objet d'un étalement sur la durée de détention recommandée.

POUR LES IMMEUBLES

Les immeubles détenus directement sont évalués pour leur valeur hors droits d'expertise ou d'actualisation tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation. À cet effet, ils font l'objet annuellement d'une expertise ou d'une actualisation d'expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution. Les frais d'acquisition des immeubles détenus en direct pourront faire l'objet d'un étalement sur la durée de détention recommandée.

POUR LES VALEURS MOBILIÈRES

Les valeurs mobilières sont évaluées comme suit en fonction du régime qui leur est applicable :

- Les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la Gérance ;
- Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la Gérance ;
- Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la Gérance ;
- Les parts ou actions d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
- Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la Gérance à leur valeur probable de négociation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Gérance.

8.4. L'écart de réévaluation

Dans le cadre de l'actualisation du patrimoine, la Gérance a la faculté de constater les écarts suivants :

ÉCART POUR RISQUE D'EXIGIBILITÉ

La Gérance a la faculté de constater un écart pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et, d'autre part, la valeur vénale instantanée totale du patrimoine, notamment les prix nets vendeurs des parts de SCPI (valeur de retrait pour les SCPI à capital variable, prix d'exécution pour les SCPI à capital fixe) tels que définis par la réglementation applicable aux SCPI.

ÉCART POUR DÉPRÉCIATION

La Gérance a la faculté de constater un écart pour dépréciation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

Un écart complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la Gérance de la Société estime qu'il existe un risque d'écart entre les dernières valeurs expertisées du patrimoine immobilier ou les dernières valeurs de réalisation des SCPI communiquées et l'état du marché immobilier.

ÉCART POUR COLLECTE NON INVESTIE

La Gérance a la faculté de constater, sur la base de la collecte non investie, un écart correspondant à la quote-part estimée de cette collecte qui pourrait ne pas être effectivement investie, du fait de certains frais ou charges, tels, notamment, les frais d'acquisition supportés par la Société pour certains investissements.

9. INFORMATION DES ASSOCIÉS

9.1. Langue de communication

Les communications entre les Associés et la Société seront effectuées en français.

9.2. Notification

La Société de Gestion est autorisée à modifier les stipulations du présent Document d'Information sans solliciter l'accord des Associés dans les cas suivants :

- afin de remédier à toute ambiguïté, corriger ou compléter une disposition incomplète, ou incompatible avec d'autres dispositions, corriger toute erreur matérielle, à la condition expresse que les intérêts des Associés ne soient pas affectés par ces modifications de façon défavorable ;
- afin de transposer toute modification de la loi et/ou de la réglementation applicable à la Société ; ou
- afin de retrancrire une modification statutaire votée par les Associés.

Il est précisé que le présent Document d'Information a été élaboré sur la base des textes en vigueur à la date d'élaboration du Document d'Information. Dans le cas où l'un des textes d'application impérative visés au présent Document d'Information serait modifié, les nouvelles dispositions seront automatiquement appliquées et le cas échéant intégrées dans le Document d'Information.

Toute modification du Document d'Information ne relevant pas des hypothèses ci-dessus devra être approuvée par les Associés, statuant à la majorité simple préalablement à leur mise en œuvre.

9.3. Rapport annuel

La Société de Gestion établit un rapport annuel pour chaque exercice comptable. Le rapport annuel est établi conformément aux principes visés à l'Article 2 de l'Instruction AMF n° 2014-02.

Les informations énumérées ci-dessous figurent a minima dans le rapport annuel :

- le pourcentage des actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- les nouvelles dispositions éventuelles prises pour gérer la liquidité de la Société ;
- le profil de risque actuel de la Société et le système de gestion des risques ;
- le changement du niveau maximal de levier auquel la Société peut recourir ; et
- le montant total du levier auquel la Société a recours.

9.4. Documents d'information périodiques

La Société de Gestion transmet aux Souscripteurs Autorisés, préalablement à leur souscription, et aux Associés de manière périodique, l'ensemble des informations requises par la Réglementation applicable, et notamment celles prévues aux articles 421-34, IV et V et 421-35 du RGAMF.

En outre, la Société fournira aux Associés un rapport d'information financière périodique (mensuel) comportant les éléments suivants :

- 1° État du patrimoine de la Société présentant en particulier les actifs immobiliers, les actifs liquides, les avoirs bancaires, le passif et la valeur nette d'inventaire ;
- 2° Nombre de Parts en circulation ;
- 3° Valeur liquidative par Part ;
- 4° Ajustement du portefeuille ;
- 5° Indication des mouvements intervenus dans la composition du portefeuille, au cours de la période de référence ;
- 6° Indication des données chiffrées relatives aux dividendes versés au cours de la période ou à verser, après déduction des impôts ;
- 7° Récapitulatif des cas et conditions dans lesquels le plafonnement des rachats a été décidé, le cas échéant, au cours de la période.

10. INFORMATION D'ORDRE COMMERCIAL

Les demandes d'information et les documents relatifs à la Société peuvent être consultés et téléchargés à partir du site <https://placement.meilleurtaux.com/> ou être obtenus en s'adressant directement à la Société de Gestion :

- Société de Gestion : Sofidy (303, square des Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex)
- E-Mail : sofidy@sofidy.com
- Téléphone : 01 69 87 02 00

À noter que les Statuts, la dernière version du Document d'Information et le DIC PRIIPS de la Société sont disponibles sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/solutions/meilleurimmo/>).

La commercialisation de ce fonds est assurée par le réseau MeilleurTaux Placement dont voici les coordonnées :

- MeilleurPlacement - 18 rue Baudrerie, 35000 Rennes
- E-Mail : placement@meilleurtaux.com
- Téléphone : 01 47 20 33 00

Les demandes de souscriptions et de rachats relatives à la Société sont centralisées auprès de la Société de Gestion : Sofidy (303, square des Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex).

11. ÉCHANGE AUTOMATIQUE DE RENSEIGNEMENTS EN MATIÈRE FISCALE

Chaque Associé sera tenu de fournir à la Société de Gestion et à la Société, sur demande de la Société de Gestion, toute information, déclaration, attestation ou formulaire le concernant (ou concernant ses bénéficiaires effectifs) que la Société de Gestion pourrait estimer, en son entière discréption, nécessaires ou pertinents à toute participation du portefeuille pour (i) appliquer une exonération, ou une réduction du taux de retenue à la source, (ii) conclure, maintenir ou se conformer à l'accord visé à la section 1471 (b) du U.S. Code, (iii) satisfaire aux exigences des sections 1471 à 1474 du *U.S. Code* afin d'éviter d'appliquer une retenue à la source imposée par les sections 1471 à 1474 du *U.S. Code* (en ce y inclus, tout revenu sur les sommes distribuées audit Associé), (iv) se conformer aux obligations de déclaration ou de retenue à la source prévues aux sections 1471 à 1474 du *U.S. Code* ou (v) satisfaire aux exigences issues des normes européennes d'échanges automatiques de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale. En outre, chaque Associé prendra toute autre mesure que la Société de Gestion pourra raisonnablement lui demander de prendre en relation avec ce qui précède.

Chaque Associé devra indemniser et dégager de toute responsabilité la Société de Gestion et la Société ainsi que leurs bénéficiaires effectifs directs ou indirects des frais ou dépenses découlant de tout manquement au présent Article, notamment, sans que cela soit limitatif, toute retenue à la source pratiquée en vertu des sections 1471 à 1474 du *U.S. Code* sur toute participation du portefeuille ou toute retenue à la source ou autre impôt dû, notamment, en conséquence d'un transfert effectué en application du présent Article.

Chaque Associé avisera immédiatement la Société de Gestion par écrit au cas où (i) l'*U.S. Internal Revenue Service* mettrait fin à tout accord conclu avec ledit Associé ayant trait à une retenue à la source, (ii) tout autre formulaire antérieurement fourni ne s'avère plus sincère, exact et complet ou au cas où un formulaire précédemment communiqué arrive à expiration, n'est plus valable ou devient obsolète, ou (iii) un changement dans les renseignements fournis à la Société de Gestion conformément au présent Article survient.

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE DU DOCUMENT D'INFORMATION ET DES STATUTS

Les numéros d'Articles auxquels il est fait référence dans les définitions sont ceux du Document d'Information.

Actif Net	Désigne l'actif net réévalué de la Société, déterminé en déduisant le passif exigible de la valeur des actifs, évalués conformément aux stipulations du présent Document d'Information.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Article	Désigne tout article du présent Document d'Information.
Associé	Désigne tout titulaire de Parts de la Société.
CMF	Désigne le Code monétaire et financier.
Commissaire aux Comptes	Désigne le commissaire aux comptes de la Société.
Contrôle	Désigne la situation où une société ou une entité (fonds ou autre) (i) contrôle une société ou une entité (fonds ou autre), ou (ii) est contrôlée par une société ou une entité, la notion de contrôle étant appréciée par référence aux dispositions de l'article L.233-3 du code de commerce.
Date de Centralisation	À la signification qui lui est donnée aux Articles 4.4 et 4.5.
Date de Constitution	À la signification qui lui est donnée à l'Article 1.
Date d'Établissement de la Valeur Liquidative	À la signification qui lui est donnée à l'Article 4.2.
Dépositaire	Désigne le dépositaire de la Société.
DIC PRIIPS	Désigne le document d'informations clés pour l'investisseur établi conformément aux dispositions du Règlement (UE) 1286/2014 du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 sur les documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance.
Directive AIFM	Désigne la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011.
Document d'Information	Désigne le présent document d'information.
Expert Immobilier	Désigne l'expert immobilier de la Société tel que désigné à l'Article 2.
FIA	Désigne les fonds d'investissement alternatifs visés aux articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
Souscripteur Autorisé	Désigne tout investisseur autorisé à souscrire des Parts de la Société conformément à la réglementation et qui remplit les conditions mentionnées à l'Article 3.6.
Jour Ouvré	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches, jours de Bourse chômés et jours fériés.
OPCI	Désigne un organisme de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-33 à L. 214-85 du Code monétaire et financier ou un organisme professionnel de placement collectif immobilier, régi par les articles L. 214-148 à L. 214-151 du Code monétaire et financier.
Parts	Désigne les parts émises par la Société.
Prix de Souscription	Désigne le prix de souscription des Parts défini à l'Article 4.4.
Réglementation Applicable	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la Société et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier, le RG AMF et ses instructions d'application, ainsi que tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
RG AMF	Désigne le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.
SCPI	Désigne une société civile de placement collectif immobilier, régie par les articles L. 214-86 à L. 214-125 du Code monétaire et financier.
Société	Désigne MeilleurImmo.
Société de Gestion	Désigne Sofidy.
Statuts	Désigne les Statuts de la Société.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative des Parts calculée conformément à l'Article 4.2.

ANNEXE 2

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Dénomination du produit : MEILLEURIMMO (Fonds d'Investissement Alternatif, constitué sous la forme d'une société civile à capital variable de droit français).

Identifiant d'entité juridique : N/A

Caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ...%.	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 25 % d'investissements durables.
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.	<input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.	<input checked="" type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ...%.	<input checked="" type="checkbox"/> Avec un objectif social.
	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES SONT PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds MEILLEURIMMO intègre une démarche d'immobilier durable en déployant des critères ESG d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion de ses actifs.

Le fonds MEILLEURIMMO géré par Sofidy promeut deux caractéristiques environnementales pour tous les actifs immobiliers physiques détenus par le fonds directement ou à travers de sociétés civiles immobilières suivantes :

- Certification environnementale BREEAM In-Use Very Good au minimum, ou équivalent, ou pour lesquels un engagement d'atteindre sous un an ce type de certification est pris ;
- Amélioration d'un score ESG en utilisant une grille d'évaluation développée par la société de gestion, et engagement de reporter et de faire progresser ce score de 20 points par rapport au score initial, ou d'atteindre la note seuil établie qui matérialise les ambitions ESG du fonds.

Le fonds MEILLEURIMMO promeut par ailleurs une caractéristique environnementale et sociale pour les titres financiers détenus par le fonds :

- L'investissement dans des fonds 8 hybride ou 9 au sens de la réglementation SFDR, ayant eux-mêmes des objectifs environnementaux ou sociaux.

QUELS SONT LES INDICATEURS DE DURABILITÉ UTILISÉS POUR MESURER LA RÉALISATION DE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds MEILLEURIMMO met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des deux caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds MEILLEURIMMO pour les actifs immobiliers physiques détenus directement ou au travers de sociétés civiles immobilières, ainsi que des objectifs associés, deux indicateurs de suivi sont mis en place :

- Part des actifs certifiés BREEAM In-Use Very Good minimum, ou équivalent, ou pour lesquels un engagement d'atteindre sous un an ce type de certification est pris ;
- Part des actifs ayant une amélioration du score ESG utilisant une grille d'évaluation développée par la société de gestion, ou un plan d'amélioration en cours.

En plus des indicateurs susmentionnés, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales, un indicateur de suivi est mis en place, pour les actifs financiers détenus par le fonds :

- Part d'actifs avec un objectif de durabilité au sens de la réglementation SFDR détenus par les fonds Article 8 hybride ou Article 9 eux-mêmes détenus par MEILLEURIMMO.

QUELS SONT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE ET COMMENT LES INVESTISSEMENTS EFFECTUÉS CONTRIBUENT-ILS À CES OBJECTIFS ?

Le fonds MEILLEURIMMO s'est fixé un objectif d'investissement durable de 25%. Celui-ci prend en compte l'ensemble des actifs détenus par le fonds ayant un objectif de durabilité au sens de la SFDR rapporté à la valeur totale du patrimoine investi du fonds.

Pour la poche d'actifs immobiliers physiques, les actifs ayant un objectif de durabilité au sens de la SFDR et donc inclus dans ce pourcentage sont les actifs immobiliers physiques de plus de 1000 m² détenus directement ou indirectement via des sociétés civiles immobilières respectant un de ces deux objectifs environnementaux suivants :

- Actif certifié BREEAM In-Use Very Good minimum, ou équivalent, ou pour lequel un engagement d'atteindre sous un an ce type de certification est pris ;
- Amélioration du score ESG de l'actif en utilisant une grille d'évaluation développée par la société de gestion, et engagement de reporter et de faire progresser ce score de 20 points par rapport au score initial, ou d'atteindre la note seuil établie qui matérialise les ambitions ESG du fonds.

Pour les titres financiers, les actifs ayant un objectif de durabilité et donc pris en compte dans ce pourcentage sont les actifs durables détenus par transparence au travers des fonds article 8 hybride ou 9 eux-mêmes détenus par MeilleurImmo.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

Le fonds MEILLEURIMMO met en place une démarche permettant de vérifier l'absence de préjudices causés par ses investissements durables. L'absence de préjudices doit concerner l'ensemble des objectifs environnementaux et sociaux cités dans la définition (17) de l'article 2 du Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement SFDR ».

Pour les actifs immobiliers physiques, détenus en direct ou via des sociétés civiles immobilières

Dans le processus d'investissement du fonds MEILLEURIMMO, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire :

- Le niveau de certification (BREEAM In-Use) de l'actif,
- L'analyse de la performance ESG de l'actif en utilisant une grille d'évaluation interne.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative pour les actifs ayant un objectif de durabilité.

Une fois les actifs immobiliers inclus dans le fonds MEILLEURIMMO, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des deux thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



Pour la poche de titres financiers

Dans le processus d'investissement du fonds MEILLEURIMMO, la vérification du critère ESG est une étape obligatoire :

- La part d'actifs avec un objectif de durabilité au sens de la réglementation SFDR détenus par les fonds Article 8 hybride ou Article 9 dans lesquels MEILLEURIMMO investit.

Si la performance de l'actif par rapport à ce critère ne permet pas, en cas de réalisation de l'investissement, de maintenir l'objectif de durabilité de 25 % de MEILLEURIMMO, l'investissement n'est pas réalisé.

L'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur la thématique citée ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan de cession.

COMMENT LES INDICATEURS CONCERNANT LES INCIDENCES NÉGATIVES ONT-ILS ÉTÉ PRIS EN CONSIDÉRATION ?

Sofidy a identifié les quatre principales incidences négatives quantifiables suivantes :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores (DPE C ou moins ; ou part de non-respect de la RT2012-2020) ;
- Consommation énergétique en KWhEF/m² ;
- Émissions de GES sur le Scope 1, Scope 2, Scope 3 ou au total.

La quantification de ces incidences négatives se fera annuellement et sera divulguée dans le rapport périodique du fonds.

Incidence négative sur la durabilité	Unité	Description
Énergies fossiles	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles. L'utilisation des énergies fossiles est aujourd'hui reconnue comme l'un des facteurs aggravant de la crise climatique. Afin d'atténuer au maximum le changement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de diminuer cette utilisation. La Taxinomie Européenne exclut ainsi des activités dites « vertes » les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
Efficacité énergétique	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores. Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, leur deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.

Autres indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de gaz à effet de serre Scope 1, Scope 2 & Scope 3 générées par les actifs immobiliers.	Le secteur du bâtiment représente 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au changement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.
Consommation d'énergie	19. Intensité énergétique	KWhEF/m ²	Des réglementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers, notamment le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires.

Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

MEILLEURIMMO souhaite s'engager dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance.

L'identification des principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire qui permet d'identifier les grands enjeux du marché.

MEILLEURIMMO priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité).

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES SONT-ILS CONFORMES AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE À L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire n'entre pas dans le champ de l'application des exclusions sectorielles mentionnées dans la question « Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par ce produit financier », afin de garantir que les investissements durables sont alignés avec des principes de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Oui

L'analyse des principales incidences négatives réalisée dans le cadre d'un investissement durable est élargie à l'ensemble du fonds. Cette analyse est réalisée dès la phase d'investissement. Un actif doit respecter les objectifs d'investissement durable du fonds, les critères d'exclusion et les principales incidences négatives pour pouvoir être acquis par un fonds. L'équipe d'investissement utilise une grille ESG qui intègre des critères sur les objectifs d'investissement durable du fonds, la politique d'exclusion et les principales incidences négatives.

L'approche de Sofidy en matière d'atténuation des PAI est présentée ci-dessous :

Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers

Ce PAI est atténué en phase d'investissement par l'application de la politique d'Exclusion de Tikehau Capital, selon laquelle les activités immobilières n'investissent pas dans les activités de stockage, de transport ou de manufacture d'énergie fossiles.

Exposition aux actifs non efficents énergétiquement, Émissions GES scope 1, 2 et 3 & Intensité énergétique

Ces PAI sont atténués en phases d'investissement et de gestion par la définition d'un plan d'action d'amélioration de la performance énergétique et carbone pour les DPE F ou G.

Un « plan d'action » se définit à la fois par des actions de la part du propriétaire, lorsqu'elles sont pertinentes (plan de travaux notamment), mais aussi de la part du locataire. C'est pourquoi il est nécessaire de travailler à une bonne gouvernance auprès des parties prenantes. Par exemple, un éco-guide et une annexe environnementale sont systématiquement transmis au locataire, au moment de la signature d'un nouveau bail ou du renouvellement d'un bail.

Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées est réalisé annuellement.

La méthodologie d'identification des principales incidences négatives, ainsi que les résultats de leur hiérarchisation sont présentées dans le tableau ci-dessus.

Ces indicateurs font l'objet d'un reporting annuel, publié dans le rapport périodique.

Non

QUELLE EST LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUIVIE PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

Le fonds MEILLEURIMMO investit principalement dans le marché immobilier au travers de FIA (SCPI, OPCI, autres FIA immobiliers notamment sous forme de sociétés civiles) et en particulier via la SC Sofidy Convictions Immobilières.

L'ensemble de ces fonds devront être conformes à l'article 8 hybride ou 9 selon la réglementation SFDR ou disposer d'une labellisation ESG.

La Société peut également détenir des biens immobiliers (bureaux, commerces, résidentiel, logistiques, autres...) directement ou indirectement via une prise de participation dans une société en France ou à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

Les critères fondamentaux d'investissement dans des fonds immobiliers reposent sur :

- La taille du patrimoine du fonds et la capacité du fonds à assurer sa liquidité ;
- La capacité à mutualiser les risques des actifs sous-jacents (nombre de locataires, nombre de zones géographiques, complémentarité des activités...) tout en offrant une perspective de rendement (via un taux d'occupation élevé et la solidité des locataires) et de valorisation à long terme (via une stratégie de création de valeur déployée et la capacité à anticiper les tendances de marché pour les différentes typologies d'actifs et/ou zones d'investissements) ;
- Le déploiement et le suivi de critères ESG dans l'élaboration de la stratégie d'investissement ;
- La capacité à maîtriser son niveau d'endettement lors de fluctuations des marchés.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la **tolérance au risque**.

QUELLES SONT LES CONTRAINTES DÉFINIES DANS LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT POUR SÉLECTIONNER LES INVESTISSEMENTS AFIN D'ATTEINDRE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

Dans le processus d'investissement du fonds MEILLEURIMMO, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

Pour les actifs immobiliers physiques détenus en direct ou via des sociétés civiles immobilières, la vérification des critères ESG suivants en particulier est réalisée :

- Le niveau de certification (BREEAM In-Use) de l'actif ;
- L'analyse de la performance ESG de l'actif en utilisant une grille d'évaluation interne.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant ou (ii) le plan d'action nécessaire ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds.

Le fonds MEILLEURIMMO s'engage également à exclure à hauteur de 100 % de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852, dit « Taxinomie Européenne ».

Pour les titres financiers, la vérification de critère ESG suivant en particulier est réalisée :

- La part d'actifs avec un objectif de durabilité au sens de la réglementation SFDR détenus par les fonds Article 8 hybride ou Article 9 dans lesquels MEILLEURIMMO investit.

Si la performance de l'actif ne permet pas de maintenir l'objectif de durabilité de 25% de MeilleurImmo à l'issue de l'investissement, cet investissement ne sera pas réalisé.

DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LE PRODUIT FINANCIER S'ENGAGE-T-IL À RÉDUIRE SON PÉRIMÈTRE D'INVESTISSEMENT AVANT L'APPLICATION DE CETTE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

Non concerné.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

QUELLE EST LA POLITIQUE MISE EN ŒUVRE POUR ÉVALUER LES PRATIQUES DE BONNE GOUVERNANCE DES SOCIÉTÉS DANS LESQUELLES LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT ?

Même si cette exigence ne s'applique pas directement aux actifs immobiliers, le fonds s'assurera pendant la phase de due diligence que l'activité principale du locataire ne rentre pas dans le champ d'application de la Politique d'Exclusion du groupe Tikehau Capital.

Toujours lors de la phase de due diligence, une analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques est effectuée en utilisant un outil dédié et aligné avec les prescriptions de la Taxinomie de l'UE.

Par ailleurs, la société de gestion s'engage à travailler avec ses parties prenantes afin de réduire les impacts environnementaux et sociaux négatifs (par exemple : envoi d'éco-guides aux locataires, travail avec les Property Managers ou encore signature d'une annexe environnementale dans les baux).



L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

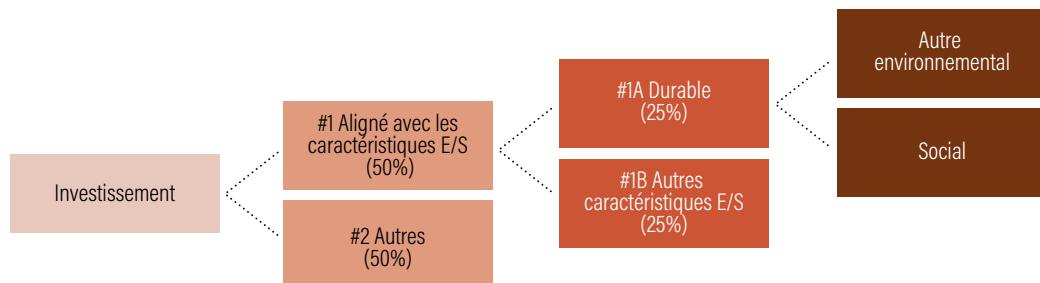
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

QUELLE EST L'ALLOCATION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

Le fonds MEILLEURIMMO s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 50 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 50 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
- 25 % des actifs maximum sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 25 % des actifs minimum sont en catégorie « #1A Durable ».
- 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie de l'UE.
- 25 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ou un objectif social.



COMMENT L'UTILISATION DE PRODUITS DÉRIVÉS PERMET-ELLE D'ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concerné.



DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La Taxinomie de l'UE a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation du changement climatique ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Utilisation durable de l'eau ;
- Transition vers l'économie circulaire ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection de la biodiversité.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe consistant à ne pas causer de préjudice important).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxinomie de l'UE, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Le fonds MEILLEURIMMO n'a pas d'objectif minimal d'investissement de son chiffre d'affaires dans des activités alignées avec la Taxinomie de l'UE.

Le fonds MEILLEURIMMO a néanmoins des objectifs de durabilité, comme décrits ci-dessus.

Ceci est illustré dans les 2 graphiques ci-dessous, incluant ou non les obligations souveraines.

LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT-IL DANS DES ACTIVITÉS LIÉES AU GAZ FOSSILE ET/OU À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE QUI SONT CONFORMES À LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Oui : Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire

Non, le fonds MEILLEURIMMO n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la Taxinomie de l'UE.



QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Toute activité économique éligible à la Taxinomie de l'UE peut être durable. Elle peut également être classifiée, en complément, selon deux autres catégories :

- Activités transitoires : il s'agit des activités éligibles, selon l'objectif atténuation du changement climatique, sans alternative bas carbone sur les plans technologiques et économiques mais qui peuvent contribuer à la transition bas carbone.
- Activités habilitantes : il s'agit des activités éligibles qui permettent à d'autres activités de s'aligner selon au moins un des objectifs environnementaux.

La part minimale des investissements du fonds MEILLEURIMMO dans les activités de transition et dans les activités habilitantes est fixée à :

	Activités transitoires	Activités habilitantes
% d'investissements en termes de Chiffre d'affaires	0 %	0 %
% d'investissements en termes d'OPEX	0 %	0 %
% d'investissements en termes de CAPEX	0 %	0 %

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tient pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental ou social qui n'est pas aligné à la Taxinomie est de : 25%.

Toutefois, la société de gestion est consciente des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance croissant. Elle s'engage ainsi dans une démarche ESG structurée, telle que décrite ci-dessus.



QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

La part minimale d'investissements durables avec un objectif environnemental ou social qui n'est pas aligné à la Taxinomie est de 25%.



QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE «#2 AUTRES», QUELLE EST LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUENT-ELLES À EUX ?

Ces investissements correspondent aux fonds classés Article 6 au sens de la réglementation SFDR détenus indirectement via l'investissement de MEILLEURIMMO dans le fonds Sofidy Convictions Immobilières.

Les actifs détenus par ces fonds sont essentiellement situés en Europe, et sont conformes aux garanties sociales minimales en vigueur.

1. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - Voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

UN INDICE SPÉCIFIQUE A-T-IL ÉTÉ DÉSIGNÉ COMME INDICE DE RÉFÉRENCE POUR DÉTERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNÉ SUR LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMEUT ?

Les objectifs de gestion de MEILLEURIMMO supposant une sélection discrétionnaire et évolutive des Actifs, notamment Immobiliers, en fonction de leur performance estimée sur son horizon de gestion de long terme, il ne peut être retenu d'indicateur de référence pertinent pour le fonds.

COMMENT L'INDICE DE RÉFÉRENCE EST-IL ALIGNÉ EN PERMANENCE SUR CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non concerné.

COMMENT L'ALIGNEMENT DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUR LA MÉTHODOLOGIE DE L'INDICE EST-IL À TOUT MOMENT GARANTI ?

Non concerné.

EN QUOI L'INDICE DÉSIGNÉ DIFFÈRE-T-IL D'UN INDICE DE MARCHÉ LARGE PERTINENT ?

Non concerné.

OÙ TROUVER LA MÉTHODE UTILISÉE POUR LE CALCUL DE L'INDICE DÉSIGNÉ ?

Non concerné.

OÙ PUIS-JE TROUVER EN LIGNE DAVANTAGE D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU PRODUIT ?

Plus d'informations spécifiques sont disponibles sur demande auprès de Sofidy.



SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

DI-MI-072025-FR-1-2374 | Document réalisé par Sofidy

