

Document d'Informations Clés

MEILLEURIMMO - PART A - Code ISIN : FR001400D6W1

Initiateur du PRIIPS : Sofidy (www.sofidy.com) - Contact : sofidy@sofidy.com / Appeler le 01 69 87 02 00 pour de plus amples informations
 L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de Sofidy en ce qui concerne ce Document d'Informations Clés - Sofidy est agréée en France sous le n° GP-07000042 et réglementée par l'AMF - Groupe d'appartenance : Tikehau Capital - Date de publication : 15 juillet 2025

*Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial.
 Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.*

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE

MEILLEURIMMO est une Société Civile à capital variable.

OBJECTIFS

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

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).

La Société pourra investir en titres de FIA ou d'OPCVM gérés par la Société de Gestion ou une société liée.

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 dans la limite de 25 % de l'actif brut réévalué. Elle pourra accorder des garanties ou sûretés conformes à la réglementation en vigueur notamment dans le cadre de financement d'actifs immobiliers.

Affectation des sommes distribuables : Capitalisation.

MODALITÉS DE SORTIE

La valeur liquidative est hebdomadaire.

Les demandes de rachats sont centralisées chez la Société de Gestion. 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) et sont traitées selon les modalités prévues dans le document d'information de la SC.

NOM DU DÉPOSITAIRE

Société Générale

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

MEILLEURIMMO est accessible au travers d'unités de compte de contrats d'assurance vie, de contrat d'assurance de groupe dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle (dans le cadre d'un plan d'épargne retraite), ou de contrats de capitalisation pouvant être souscrits par des investisseurs de détail. Les Parts ne peuvent être souscrites que par des clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code monétaire et financier et en particulier des sociétés et compagnies d'assurance et mutualistes. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

La documentation relative à la SC (notamment le Document d'information et les Statuts) et toute autre information pratique sont disponibles en français et gratuitement sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/meilleurimmo/>). La dernière valeur liquidative et dernier rapport annuel sont disponibles gratuitement sur demande auprès de la société de gestion.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

| Risque faible | Risque élevé |
|---------------|--------------|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | |

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à niveau bas et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants :

- **Risque de perte en capital** : ce produit présente un risque de perte en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Il n'existe aucune garantie ou protection de capital.
- **Risque de liquidité** : ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts.
- **Risque lié à l'utilisation de l'effet de levier du crédit** : les Associés de la Société restent indéfiniment responsables des dettes contractées, à proportion de leurs apports. De plus, 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.

Ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédictive avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples

utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice « Multimmo Philosophale » au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

| Investissement 10 000 € | | 1 an | 8 ans (Période de détention recommandée) |
|-------------------------|---|---------------------|---|
| Scénarios | | | |
| Scénario minimum | Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement. | | |
| Scénario de tensions | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i> | 8 469 € -15,27 % | 8 414 € -2,13 % |
| Scénario défavorable | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i> | 8 419 € -15,77 % | 2 523 € -15,80 % |
| Scénario intermédiaire | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i> | 9 939 € -0,61 % | 9 518 € -0,61 % |
| Scénario favorable | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i> | 10 335 € 3,34 % | 13 011 € 3,34 % |

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI SOFIDY N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Les associés de MEILLEURIMMO ne bénéficient pas d'une garantie en capital. Ils ne sont par conséquent pas exposés à un risque de contrepartie sur la société de gestion Sofidy. Sofidy est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la société sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la société.

Par conséquent, le défaut de Sofidy n'aurait aucun impact sur les actifs de la société. Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SC serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre SC sont en effet assurées par le dépositaire de votre SC.

L'investissement dans une SC n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

| Investissement de 10 000 € | | |
|--|---------------------------|--|
| Scénarios | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (8 ans) |
| Coûts totaux | 404 € | 3 165 € |
| Incidence des coûts annuels ⁽¹⁾ | 4,05 % | 4,03 % |

(1) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 3,42% avant déduction des coûts et de -0,6% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant. Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer. Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

COMPOSITION DES COÛTS

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie | L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an |
|---|--|
| Coûts d'entrée | L'incidence des coûts (déjà inclus dans le prix) que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit. |
| Coûts de sortie | Néant |
| Coûts récurrents [prélevés chaque année] | |
| Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation | 3,1% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière. |
| Coûts de transaction sur le portefeuille | 1% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions | |
| Commission liée aux résultats | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit. |
| | Non applicable |

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Investir dans ce produit c'est investir dans l'immobilier. Il s'agit d'un placement à long terme et la société de gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.

Vous pouvez à tout moment demander le rachat de vos parts (sans garantie). Les modalités de rachat sont indiquées dans le document d'information disponible sur demande auprès de Sofidy et sur le site internet de Sofidy (<https://www.sofidy.com/solutions/meilleurimmo/>).

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

En cas de réclamation concernant le produit ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce produit ou qui vend ce produit, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou Sofidy (par courrier à l'adresse suivante : Sofidy - Service des associés - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex, ou par courriel : reclamations.clients@sofidy.com).

Sofidy s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix jours ouvrables et de vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux mois à compter de la date d'envoi.

Pour plus d'informations sur la politique de traitement des réclamations clients de Sofidy : (www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires).

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour plus de détail sur MEILLEURIMMO, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou Sofidy (01 69 87 02 00 / sofidy@sofidy.com).

Plafonnement des rachats : afin d'assurer un traitement équitable des associés et dans l'intérêt exclusif de ces derniers, la Société de Gestion peut être amenée à plafonner provisoirement les ordres de rachats dans des circonstances exceptionnelles de liquidité. Le détail de ce mécanisme de plafonnement est précisé dans le Document d'information de la SC.

Classification SFDR : Article 8.

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le site internet de Sofidy : <https://www.sofidy.com/meilleurimmo/>

Dans le cas où une réclamation auprès de Sofidy ne fournit pas de solution, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17 place de la Bourse - 72082 Paris Cedex 02. Des formulaires de saisie ainsi que la charte de la médiation du médiateur de l'AMF sont à votre disposition sur le site de l'AMF.