



Reporting Mensuel

Au 2 janvier 2023

SOCIÉTÉ CIVILE INVESTIE EN IMMOBILIER DIRECT ET INDIRECT

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

1. COMMENTAIRE DE GESTION

SOFIDY et meilleurtaux Placement sont heureux de vous présenter leurs meilleurs vœux pour la nouvelle année.

La valeur liquidative de MeilleurImmo s'élève à 100,06 au 2 janvier 2023 et a bénéficié de la performance de SOFIDY Convictions Immobilières (+0,06 %) et de la SCPI Patrimoine Croissance (+0,42 %) sur le mois de décembre.

Pour sa phase de lancement MeilleurImmo a investi au cours des deux derniers mois dans SOFIDY Convictions Immobilières pour un montant de 12,0 M€, 1,5 M€ en parts de 4 SCPI bénéficiant du label ISR Immobilier ou d'une classification article 9 au sens de la réglementation SFDR (Patrimoine Croissance, Epargne Foncière, Epargne Pierre et LF Opportunité Immo) et 0,3 M€ dans l'OPCI SOFIDY Pierre Europe disposant du label ISR Immobilier.

Le fonds dispose d'un niveau de liquidités (13,1 % de l'actif brut) lui permettant d'être bien positionné pour pouvoir tirer profit de l'environnement actuel perturbé pour saisir les opportunités à venir.

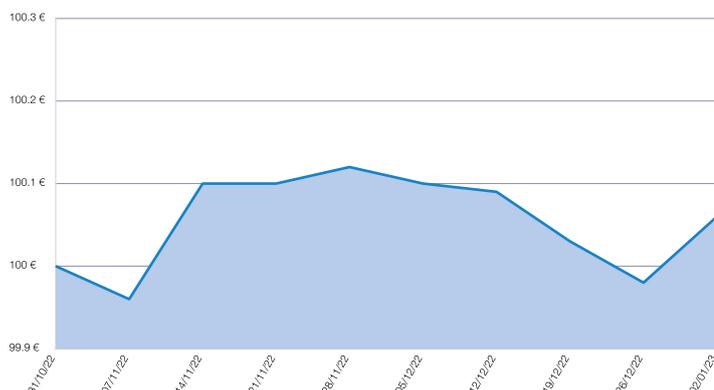
Sofidy considère qu'intégrer les enjeux ESG dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme.

Au 2 janvier 2023, le patrimoine de MeilleurImmo est ainsi composé :

- de SOFIDY Convictions Immobilières dont le patrimoine est composé de fonds classés article 8 ou 9 au sens de la réglementation SFDR ou labellisée ISR à hauteur de 71,7 %;
- De fonds immobiliers classés article 9 au sens de la réglementation SFDR ou labellisés ISR.

2. ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS LA CRÉATION

Au 02 janvier 2023 | Base 100 au 1^{er} juillet 2016



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



Paul Misserey
Gérant de MeilleurImmo

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

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

CHIFFRES CLÉS AU 02 JANVIER 2023

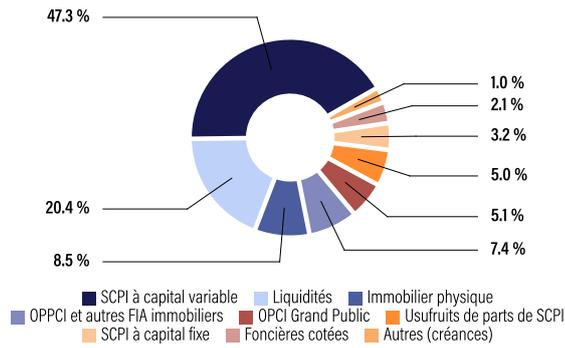
Actif net :	15 938 093 €
Valeur liquidative :	100,06 €
Valeur de souscription :	100,06 €
Nombre de parts :	159 274,468
Volatilité 12 mois :	NA
Nombre de lignes du portefeuille :	6

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

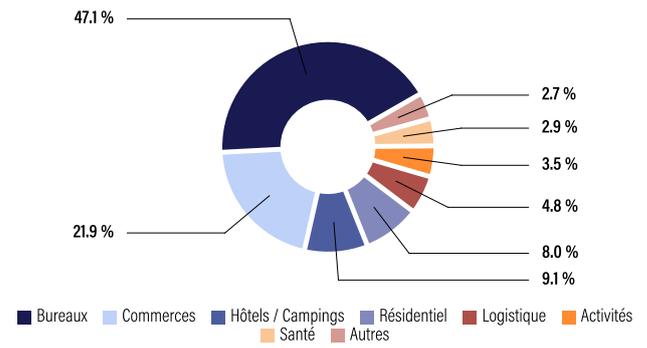
3. RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ⁽¹⁾

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

(En % de l'actif brut)

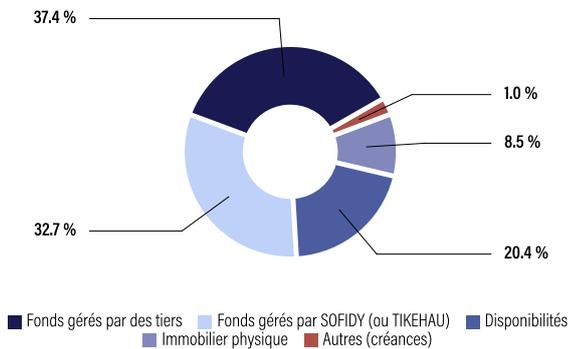


Répartition sectorielle du patrimoine immobilier⁽¹⁾

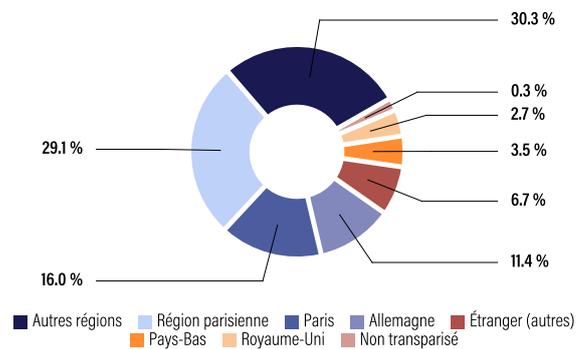


Répartition du patrimoine par gestionnaire⁽¹⁾

(En % de l'actif brut)



Répartition géographique du patrimoine immobilier⁽¹⁾



(1) Répartition réalisée en reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans MeilleurImmo au 02/01/2023. Au 02/01/2023 SOFIDY Convictions Immobilières représente 75 % de l'actif brut de MeilleurImmo.

Agir pour une épargne responsable

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

Dans ce cadre MeilleurImmo pourra investir dans :

- la SC SOFIDY Convictions Immobilières
- des fonds classés article 9 selon la réglementation SFDR ou disposant d'une labellisation ISR.
- des actifs immobiliers physiques en direct ou via une prise de participation dans une société certifiés « BREEAM In-Use », niveau « very good » minimum ou faire l'objet d'une certification équivalente ou prendre l'engagement d'atteindre sous un an ce type de certification.

Au 2 janvier 2023, le patrimoine de MeilleurImmo est ainsi composé :

- de SOFIDY Convictions Immobilières dont le patrimoine est composé de fonds classés article 8 ou 9 au sens de la réglementation SFDR ou labellisée ISR à hauteur de 71,7 % ;
- De fonds immobiliers classés article 9 au sens de la réglementation SFDR ou labellisés ISR.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE⁽¹⁾

	Gestionnaire	Type %	%(2)
Immoyente	SOFIDY	SCPI	9,0 %
Efimmo 1	SOFIDY	SCPI	8,0 %
Epargne Foncière	La Française	SCPI	4,7 %
Epargne Pierre	Voisin	SCPI	4,0 %
Sofidy Pierre Europe	SOFIDY	OPCI	3,6 %
Primopierre	Primonial	SCPI	2,7 %
Immoyente	SOFIDY	Usufruit	2,5 %
Primovie	Primonial	SCPI	2,4 %
LF Opportunité Immo	La Française	SCPI	2,2 %
PFO 2	Perial	SCPI	2,1 %

(1) Analyse réalisée reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans MeilleurImmo au 02/01/2023. Au 02/01/2023 SOFIDY Convictions Immobilières représente 75 % de l'actif brut de MeilleurImmo.

(2) en % de l'actif brut

MÉTHODE DE VALORISATION

SCPI à capital variable : Valeur de retrait⁽¹⁾

SCPI à capital fixe : Dernier prix d'exécution⁽²⁾

OPCI et autres FIA immobiliers : Valeur liquidative

OPCVM Immobilier : Valeur liquidative

Immobilier physique : Valeur d'expertise⁽²⁾

(1) Augmenté du coupon couru.

(2) Ou prix d'acquisition net vendeur.

AUTRES INFORMATIONS

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

- l'intégralité des rétrocessions qu'elle perçoit de sociétés de gestion tierces au titre des investissements de MeilleurImmo dans des SCPI gérées en externe ;
- 50 % de la commission de gestion qu'elle perçoit au titre de la gestion de SOFIDY Convictions Immobilières.

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



B&B Hôtel Milano Central Station (Investissement réalisé par EFIMMO)

Rénové et réaménagé en 2017, l'hôtel Milano Central Station, est un hôtel 3 étoiles situé au cœur de Milan, géré par l'exploitant B&B Hotels. L'actif s'étend sur une superficie de 3 000 m² environ et possède plus de 100 chambres au design moderne, réparties sur 8 étages. Son emplacement stratégique au cœur de Milan, tout proche de la gare centrale et de la zone commerçante du Corso Buenos Aires, en fait un actif hôtelier de grande qualité.



Passage Saint Germain (investissement réalisé par IMMORENTE)

Rénovée et réaménagée en 2021, cette galerie commerciale composée d'une vingtaine de commerces jouit d'un emplacement d'exception au cœur de Saint-Germain-en-Laye, ville à fort pouvoir d'achat de l'ouest parisien. L'ensemble s'étend sur une superficie de plus de 3 000 m² répartie sur 21 boutiques et dispose de 224 places de stationnement.

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

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

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

Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 02/01/2023. Sofidy ne peut cependant en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Avant toute souscription, prenez connaissance du Document d'Information, des statuts et caractéristiques principales disponible sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de Sofidy.

meilleurtaux
Placement

MEILLEURIMMO
SC-UNITÉ DE COMPTE
DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE

