



# Reporting Mensuel

Au 2 octobre 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

La valeur liquidative de MeilleurImmo s'élève à 99,98 € au 2 octobre 2023 (contre 99,98 € à fin 2022).

Votre fonds bénéficie de fondamentaux solides grâce à son exposition dans SOFIDY Convictions Immobilières, dont le patrimoine fortement mutualisé et diversifié a été construit au travers d'une politique d'investissement sélective privilégiant la centralité des actifs et des niveaux de loyers raisonnables par rapport aux valeurs de marché. La qualité de ce patrimoine et sa capacité à répercuter durablement l'inflation dans les loyers constitue un moteur de performance dans le contexte actuel de remontée des taux d'intérêt.

La performance du mois de septembre (-0,44 %) a été impactée par les baisses importantes du prix de part de plusieurs SCPI de bureaux (Primopierre, PFO2, PF Grand Paris, PFO). Cet impact négatif a toutefois été sensiblement réduit par l'allègement de l'exposition aux SCPI de bureaux les plus exposées aux grandes surfaces de périphérie engagé par la société dès fin 2022.

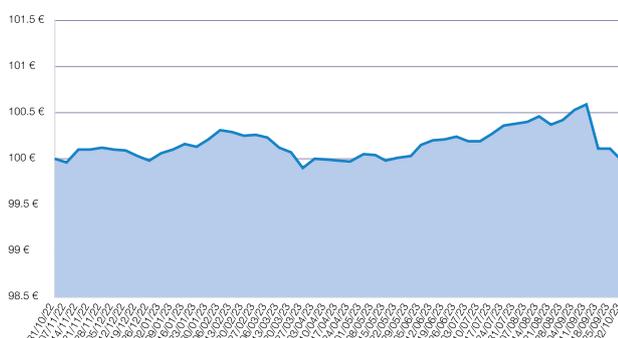
Une exposition immobilière se construisant sur le temps long, votre fonds dispose d'un niveau de liquidités important (29,1 % de l'actif brut rémunéré actuellement à 4 %) lui permettant d'être bien positionné pour tirer parti de l'environnement actuel. A ce titre il étudie actuellement plusieurs opportunités d'investissement offrant des perspectives de rendement attractives.

Sofidy considère qu'intégrer les enjeux ESG dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme. Au 2 octobre 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 76,1 %;
- de fonds immobiliers classés article 9 au sens de la réglementation SFDR ou labellisés ISR à l'exception de la SCPI Patrimmo Croissance Impact qui est classé article 8 selon la réglementation SFDR depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

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

Au 2 octobre 2023 | Base 100 au 1<sup>er</sup> septembre 2022



\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



**Paul Misserey**  
Gérant de MeilleurImmo

## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

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

## CHIFFRES CLÉS AU 2 OCTOBRE 2023

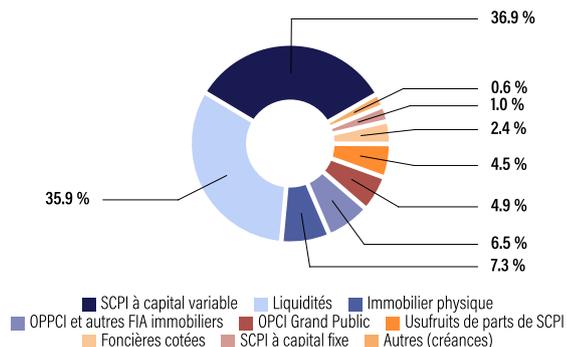
<b>Actif net :</b>	53 384 854 €
<b>Valeur liquidative :</b>	99,98 €
<b>Valeur de souscription :</b>	99,98 €
<b>Nombre de parts :</b>	533 912,533
<b>Volatilité 12 mois :</b>	NA
<b>Nombre de lignes du portefeuille :</b>	8

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

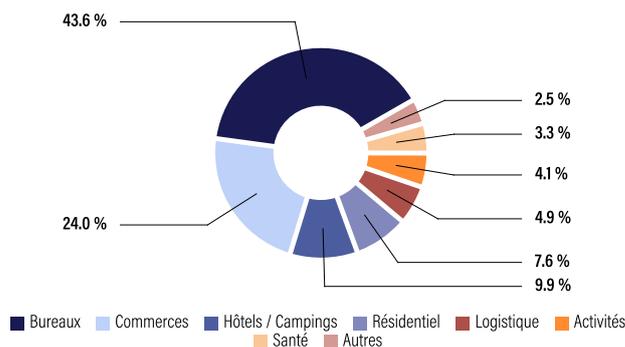
### 3. RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ<sup>(1)</sup>

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

(En % de l'actif brut)

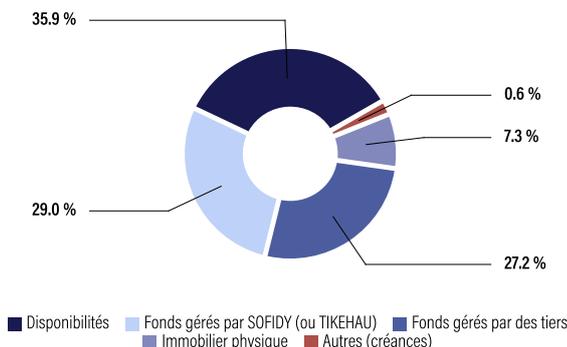


#### Répartition sectorielle du patrimoine immobilier<sup>(1)</sup>

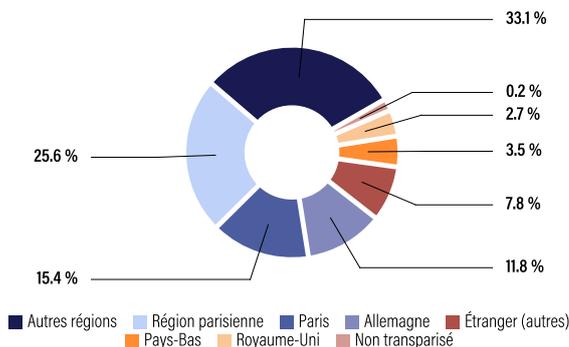


#### Répartition du patrimoine par gestionnaire<sup>(1)</sup>

(En % de l'actif brut)



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



(1) Répartition réalisée en reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans Meilleurlmmo au 02/10/2023. Au 02/10/2023 SOFIDY Convictions Immobilières représente 62 % de l'actif brut de Meilleurlmmo.

## Agir pour une épargne responsable

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

Dans ce cadre Meilleurlmmo pourra investir dans :

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

Au 2 octobre 2023, le patrimoine de Meilleurlmmo est ainsi composé :

- de SOFIDY Convictions Immobilières dont le patrimoine est composé de fonds classés article 8 ou 9 au sens de la réglementation SFDR ou labellisée ISR à hauteur de 76,1 % ;
- De fonds immobiliers classés article 9 au sens de la réglementation SFDR ou labellisés ISR à l'exception de la SCPI Patrimoine Croissance Impact qui est classé article 8 selon la réglementation SFDR depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

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

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

	Gestionnaire	Type	% <sup>(2)</sup>
IMMORENTE	Sofidy	SCPI	7,8 %
EFIMMO 1	Sofidy	SCPI	6,8 %
EPARGNE FONCIERE	La Française	SCPI	3,7 %
EPARGNE PIERRE	Voisin	SCPI	3,6 %
SOFIDY Pierre Europe	Sofidy	OPCI	2,5 %
FCP SOFIDY SELECTION 1	Sofidy	OPCVM	2,4 %
IMMORENTE	Sofidy	Usufruits	2,3 %
LF OPPORTUNITE IMMO	La Française	SCPI	2,0 %
PRIMOVIE	Primonial	SCPI	2,0 %
PATRIMMO CROISSANCE	Primonial	SCPI	1,4 %

(1) Analyse réalisée reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans MeilleurImmo au 02/10/2023. Au 02/10/2023 SOFIDY Convictions Immobilières représente 62% de l'actif brut de MeilleurImmo.  
(2) en % de l'actif brut

## MÉTHODE DE VALORISATION

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

(1) Augmenté du coupon couru.

(2) Ou prix d'acquisition net vendeur.

## AUTRES INFORMATIONS

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

- l'intégralité des rétrocessions qu'elle perçoit de sociétés de gestion tierces au titre des investissements de MeilleurImmo dans des SCPI gérées en externe ;
- 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<sup>(1)</sup>



Magasin Hornbach (Allemagne) - (co-investissement réalisé par 4 fonds gérés par SOFIDY)

Cet actif de commerce de 10 000 m<sup>2</sup> livré en 2017 est situé à Halle et loué à l'enseigne de bricolage de premier plan Hornbach pour une durée ferme de 12 ans.



Siège de l'Andra - Chemin de la Croix Blanche - Châtenay Malabry (92) (investissement réalisé par IMMORENTE)

Cet immeuble de bureau neuf situé à Châtenay-Malabry en bordure du parc de Sceaux est loué pour une durée ferme de 9 ans à l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs et dispose de la labellisation HQE Bâtiment durable niveau Très Performant

(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 le document d'information des investisseurs. Il est impératif de prendre connaissance du document 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 02/10/2023. Sofidy ne peut cependant en garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Ceci est une communication publicitaire. Avant toute souscription, prenez connaissance du document d'information des investisseurs, des statuts et caractéristiques principales disponible sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de Sofidy.

**meilleurtaux**  
Placement

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

