



Reporting Mensuel

Au 2 janvier 2024

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 leur meilleurs voeux à l'occasion de la nouvelle année.

L'année 2023, qui vient de s'achever, a été marquée par une correction générale sur les valeurs immobilières en Europe, bien que d'ampleur très différente selon les portefeuilles immobiliers considérés. Cette situation n'est pas le fruit d'une crise immobilière – en effet les rendements immobiliers ne sont pas en cause et progressent même en lien avec l'inflation – mais résulte de la hausse rapide et forte des taux d'intérêts engagée par la BCE au cours de l'année 2022 pour juguler l'inflation. L'immobilier entre incontestablement dans un nouveau cycle et doit s'adapter.

Dans ce contexte chahuté, MeilleurImmo a fait preuve de résilience en affichant une performance légèrement négative de -0,63 %* sur l'année 2023 tout en conservant une volatilité limitée (1,1 % sur 12 mois).

Cette performance a été négativement impactée en fin d'année 2023 par la baisse de valeur liquidative de Sofidy Convictions Immobilières (-0,41 % sur l'année 2023) dont la performance a :

- souffert de la baisse du prix des parts de plusieurs SCPI de bureaux ainsi que la baisse des valeurs d'expertise à périmètre constant du patrimoine immobilier physique du fonds (-9,6 %);
- bénéficié du fort rebond des foncières cotées sur les dernières semaines de l'année, inédit par son ampleur, qui tient à la détente des taux longs liées aux anticipations d'une baisse significative des taux directeurs par les banques centrales en 2024.

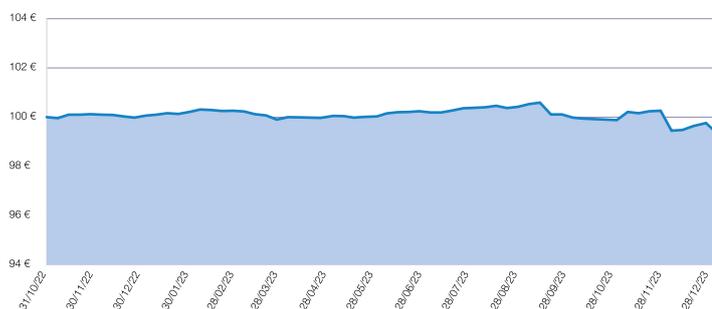
La performance de MeilleurImmo en 2023 a ainsi bénéficié des fondamentaux solides de Sofidy Convictions Immobilières dont la résilience illustre l'intérêt d'une stratégie de diversification mise en place depuis sa création ainsi que d'un patrimoine très granulaire issu d'une politique d'investissement sélective. Par ailleurs, à fin 2023 MeilleurImmo dispose d'un niveau de trésorerie important (27,9 % de l'actif brut) lui permettant d'être bien positionné pour tirer parti de l'environnement actuel. A ce titre la Société étudie actuellement plusieurs opportunités d'investissement offrant des perspectives de rendement attractives qui pourraient se concrétiser dès les premiers mois de l'année 2024.

Enfin, la fin de l'année a clairement envoyé quelques signes d'éclaircies positifs : la fin du cycle de hausse des taux courts par les Banques Centrales, une inflation en passe d'être maîtrisée, une détente sur les taux longs et une visibilité améliorée sur les conditions de financement, des croissances certes très ralenties mais résilientes en Europe, le fort rebond de l'immobilier coté qui constitue en général un signe avant-coureur... Nul doute que l'année 2024 offrira de belles opportunités sur les marchés immobiliers pour les acteurs agiles qui sauront les saisir. MeilleurImmo compte évidemment en faire partie pour consolider une performance pérenne.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

2. ÉVOLUTION DE LA VL DEPUIS LA CRÉATION*

Au 2 janvier 2024 | Base 100 au 1^{er} septembre 2022



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

 ELIGIBLE À
 Assurance
 Vie
 ELIGIBLE À


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 :	Supérieur à 8 ans
Valorisateur / Dépositaire :	Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes :	KPMG Audit
Valorisation :	Hebdomadaire
Centralisation :	Vendredi avant 16h00
Souscription :	Sans frais d'entrée
Frais de gestion :	1,60 % TTC maximum de l'actif brut 12 % TTC des loyers encaissés directement et indirectement
Revenus :	Capitalisation

CHIFFRES CLÉS AU 2 JANVIER 2024

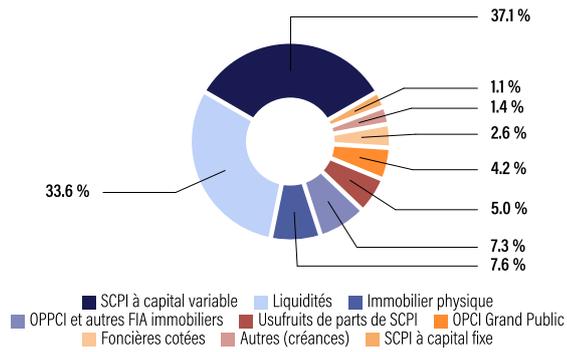
Actif net :	50 437 378 €
Valeur liquidative :	99,35 €
Valeur de souscription :	99,35 €
Nombre de parts :	507 640,464
Volatilité 12 mois :	1,1 %
Nombre de lignes du portefeuille :	7

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

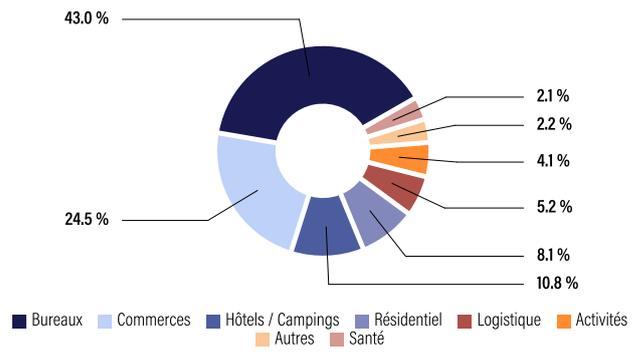
3. RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ⁽¹⁾

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

(En % de l'actif brut)

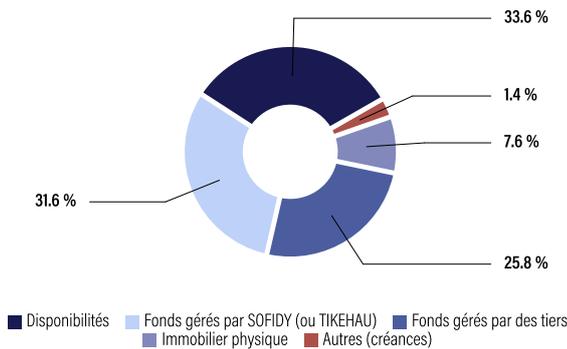


Répartition sectorielle du patrimoine immobilier⁽¹⁾

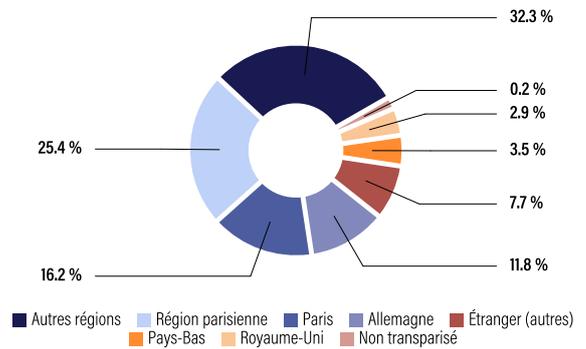


Répartition du patrimoine par gestionnaire⁽¹⁾

(En % de l'actif brut)



Répartition géographique du patrimoine immobilier⁽¹⁾



(1) Répartition réalisée en reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans Meilleurlmmo au 02/01/2024. Au 02/01/2024 SOFIDY Convictions Immobilières représente 63 % 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 janvier 2024, 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 74,9 % ;
- 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^{er} janvier 2023.

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

VARIATIONS DE LA VL

Depuis l'origine	2022*	2023	1 mois
-0,65 %	-0,02 %	-0,63 %	-0,91 %
3 mois	6 mois	9 mois	1 an
-0,63 %	-0,84 %	-0,65 %	-0,71 %

*depuis le 31 octobre 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE⁽¹⁾

	Gestionnaire	Type	% ⁽²⁾
IMMORENTE	Sofidy	SCPI	8,8 %
EFIMMO 1	Sofidy	SCPI	6,9 %
EPARGNE FONCIERE	La Française	SCPI	4,1 %
SOFIDY Pierre Europe	Sofidy	OPCI GP	2,8 %
FCP SOFIDY SELECTION 1	Sofidy	OPCVM	2,6 %
IMMORENTE	Sofidy	Usufruits	2,6 %
EPARGNE PIERRE	Voisin	SCPI	2,0 %
LF OPPORTUNITE IMMO	La Française	SCPI	1,9 %
BLACKSTONE PROPERTY PARTNERS EUROPE	Blackstone	OPPCI	1,5 %
PATRIMOINE CROISSANCE	Primonial	SCPI	1,5 %

(1) Analyse réalisée reconstituant ligne à ligne le patrimoine de SOFIDY Convictions Immobilières dans MeilleurImmo au 02/01/2024. Au 02/01/2024 SOFIDY Convictions Immobilières représente 63% 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⁾



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

Cet actif de commerce de 10 000 m² 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 préjugent pas des investissements futurs

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

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

Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 02/01/2024. 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

Sofidy

by **TO** TIKEHAU
CAPITAL

MEILLEURIMMO
SC-UNITÉ DE COMPTE
DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE

